

# NEKRETNINE U POREZNOM SUSTAVU REPUBLIKE HRVATSKE

---

Šupe, Đurđica

Graduate thesis / Diplomski rad

2024

*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:124:399932>

*Rights / Prava:* [Attribution-NonCommercial-ShareAlike 3.0 Unported/Imenovanje-Nekomercijalno-Dijeli pod istim uvjetima 3.0](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-01-07**

*Repository / Repozitorij:*

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





**SVEUČILIŠTE U SPLITU**  
**EKONOMSKI FAKULTET SPLIT**

**ZAVRŠNI RAD**  
**NEKRETNINE U POREZNOM SUSTAVU REPUBLIKE**  
**HRVATSKE**

**Mentor:**

**izv. prof. dr. sc. Sandra Pepur**

**Student:**

**Đurđica Šupe**

**Split, rujan, 2024.**

# SADRŽAJ

<b>1. UVOD</b>	<b>1</b>
1.1 Definicija problema	1
1.2. Cilj rada	2
1.3. Metode rada	2
1.4. Struktura rada	3
<b>2. VAŽNOST OPOREZIVANJA IMOVINE I POJMOVNA RAZGRANIČENJA</b>	<b>4</b>
2.1 Imovinski porezi u hrvatskom poreznom sustavu	4
2.2. Nekretnine kao oblik imovine	6
2.3. Vlasništvo i posjed	8
<b>3. POREZ NA PROMET NEKRETNINA</b>	<b>11</b>
3.1. Porezni obveznik, porezna osnovica i porezna stopa	11
3.1. Porezna oslobođenja	13
<b>4. OPOREZIVANJE NEKRETNINA PO DRUGIM ZAKONSKIM OSNOVAMA</b>	<b>15</b>
4.1. Porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnine	15
4.2. Oporezivanje porezom na dodanu vrijednost	17
<b>5. TRŽIŠTE NEKRETNINA U REPUBLICI HRVATSKOJ</b>	<b>20</b>
5.1. Stanje i kretanja na razini države	20
5.2. Stanje i kretanja na razini Splitsko dalmatinske županije	24
<b>6. EVIDENCIJA PROMETA NEKRETNINA</b>	<b>27</b>
6.1. Postupak evidentiranja	27
6.2. Izazovi u evidenciji nekretnina	31
6.3. Buduće smjernice – Uvođenje Poreza na nekretnine	33
<b>7. ZAKLJUČAK</b>	<b>36</b>
<b>LITERATURA</b>	<b>38</b>
<b>POPIS GRAFIČKIH PRIKAZA</b>	<b>42</b>
<b>SAŽETAK</b>	<b>43</b>
<b>SUMMARY</b>	<b>44</b>

## IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Ja, Đurđica Šupe,  
(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, 3.00.24 godine

Vlastoručni potpis: Đurđica Šupe

# 1. UVOD

## 1.1 Definicija problema

U Republici Hrvatskoj, većina stanovnika posjeduje vlastite nekretnine, što je u suprotnosti s trendovima u mnogim razvijenim zemljama, poput Austrije ili Njemačke, gdje značajan dio populacije živi u najmu (Bejaković, 2019). Također, među državama Europske unije Hrvatska je u vrhu po broju mladih koji žive s roditeljima (u dobi 16-22 godine) te starosti od gotovo 32 godine s koliko se u prosjeku djeca u Hrvatskoj odsele od roditelja. Može se reći da vlastita nekretnina za građanina Hrvatske nije samo kategorija imovine, već ima i dublje, sentimentalno značenje jer je često obiteljska ostavština. Iz navedenih razloga, pitanje poreznog tretmana nekretnina se čini zanimljivim i posebno važnim.

U prilog analiziranju ove problematike govori i činjenica da se zadnjih nekoliko godina u Hrvatskoj najavljuje, ali se još nije realiziralo uvođenje poreza na nekretnine koji je prisutan u svim suvremenim državama.

U poreznom sustavu Republike Hrvatske, imovina se ne oporezuje kao ukupna, nego kroz oporezivanje pojedinih njenih oblika. Imovina je jedan od pokazatelja bogatstva fizičkih i pravnih osoba i čine ju sva pokretna i nepokretna dobra u vlasništvu tih osoba. Imovinski porezi su heterogena skupina poreza, a u skladu s određenim zakonom propisanim okolnostima nastaje i odgovarajuća obveza plaćanja poreza za tu imovinu. Stoga je oporezivanje imovine značajno za vlasnike imovine. Prikupljenim imovinskim porezima financiraju se javne potrebe i to prvenstveno one na nižoj razini državne vlasti te danas na razini države predstavljaju malen udio u ukupnim poreznim prihodima (Kovač, 2018).

U ovome radu, fokus je na jednom od tih oblika imovine – nekretninama. Nekretnine, zemljišta i građevine, su stvari koje su po svojoj prirodi nepomične, dakle položaj im je nepromjenjiv. Razlikuju se tri poreza kojima se vlasništvo odnosno stjecanje nekretnine opterećuju: porez na promet nekretnina, porez na dohodak od imovine te porez na dodanu vrijednost. Ova specifičnost hrvatskog sustava zahtijeva pažljivu analizu oporezivanja nekretnina, koje je trenutno regulirano kroz različite porezne oblike, uglavnom povezane s promjenama u vlasništvu nad nekretninama. Oporezivanje nekretnina u Hrvatskoj obuhvaća niz poreznih oblika, uključujući porez na promet nekretnina, koji se plaća prilikom kupoprodaje nekretnina, porez na nasljedstva i darove, koji se primjenjuje kada se nekretnina prenosi nasljedstvom ili darovanjem, te komunalne naknade i doprinose, koji su povezani s korištenjem infrastrukture i komunalnih usluga. Raznovrsnost ovih poreza i njihova visina imaju značajan utjecaj na porezne prihode

države i lokalnih jedinica. Međutim, oni također utječu na dinamiku tržišta nekretnina, uključujući cijene nekretnina, obujam transakcija i ukupnu dostupnost stambenog prostora.

U ovom radu prikazat će se trenutni porezni tretman nekretnina u poreznom sustavu RH. Dat će se i uvid na stanje i kretanja na tržištu nekretnina u Hrvatskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji. U konačnici, dat će se osvrt na najavljeno uvođenje poreza na nekretnine..

## **1.2. Cilj rada**

Ciljevi rada uključuju prikaz tretmana oporezivanja nekretnina s različitih osnova stjecanja (kupoprodaja, nasljedstvo, darovanje i sl.), bilo od strane fizičkih ili pravnih osoba kao stjecatelja, odnosno kroz različite porezne oblike. Svaki od načina stjecanja nosi sa sobom specifične porezne obveze i tretmane koji mogu značajno utjecati na konačne troškove stjecanja nekretnine.

Također, cilj rada je i dati pregled kretanja na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj. Ovaj pregled obuhvatit će analizu recentnih trendova, kao što su promjene u cijenama nekretnina, potražnja za različitim vrstama nekretnina (stambenim, poslovnim, industrijskim) te utjecaj makroekonomskih faktora poput inflacije, kamatnih stopa i ekonomske politike na tržište nekretnina. Pregled će također uključivati analizu regionalnih razlika unutar Hrvatske, s posebnim osvrtom na razlike između urbanih i ruralnih područja, kao i između obalnih i kontinentalnih dijelova zemlje.

Također, cilj je sistematizirati argumente u prilog uvođenja poreza na nekretnine u budućnosti te razloge zbog kojih, iako višekratno najavljivani, još nije zaživio.

## **1.3. Metode rada**

U izradi ovog diplomskog rada primijenit će se niz metoda istraživanja kako bi se temeljito istražile prepreke napretku društvenog poduzetništva u Hrvatskoj te kako bi se oblikovali relevantni prijedlozi i strategije za prevladavanje tih prepreka. Glavne metode koje će se koristiti uključuju (Zelenika, 2000):

- Deduktivna metoda: Ova metoda omogućuje logičko zaključivanje od općih načela do specifičnih situacija.
- Metoda analize: Koristit će se za razbijanje kompleksnih problema na manje dijelove radi boljeg razumijevanja njihovih komponenti i uzroka.
- Metoda sinteze: Kombinirat će se različite misaone tvorevine kako bi se oblikovali sveobuhvatni zaključci i strategije za rješavanje problema.

- Metoda apstrakcije: Bitne informacije iz različitih izvora podataka bit će izdvojene i istaknute kako bi se fokusiralo na ključne aspekte istraživanja.
- Metoda klasifikacije: Omogućit će organizaciju različitih informacija i podataka o preprekama društvenog poduzetništva prema njihovim karakteristikama i značajkama.
- Metoda deskripcije: Upotrijebit će se kako bi se jednostavno i jasno opisale činjenice i koncepti kako bi čitatelji lakše razumjeli problematiku.
- Metoda kompilacije: Korištenjem već postojećih rezultata, istraživanja i spoznaja stvorit će se temelj za analizu i zaključke.
- Komparativna metoda: Omogućit će usporedbu sličnih ili paralelnih situacija i praksi iz drugih zemalja kako bi se dobili novi uvidi i zaključci.  
Sekundarni podaci prikazat će se tablično i grafički.

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

Rad se sastoji od šest poglavlja.

Uvodno poglavlje uvodi u temu istraživanja, objašnjavajući kontekst i važnost problema koji će se analizirati. Nakon definicije problema i postavljenih ciljeva, definiraju se metode će se koristiti u istraživanju. Struktura rada pruža pregled cjelokupne strukture rada s kratkim sažetkom svakog poglavlja.

Sljedeće poglavlje definira važnost oporezivanja imovine te daje pregled osnovne terminologije i razgraničenja među pojmovima koji se često povezuju uz nekretnine.

Treće poglavlje bavi se porezom na promet nekretnina uz objašnjenje poreznog obveznika, porezne osnovice i porezne stope, te navodi uvjete pod kojima se može ostvariti porezno oslobođenje.

Sljedeće poglavlje analizira oporezivanje nekretnina kroz druge zakonske akte i poreze, tj. porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina te porez na dodanu vrijednost (PDV).

Peto poglavlje bavi se tržištem nekretnina u Republici Hrvatskoj. Prikazuje stanje i kretanja na razini države i u Splitsko dalmatinskoj županiji.

Zatim slijedi poglavlje o evidenciji prometa nekretnina. Postupak evidentiranja opisuje korake i procedure za evidentiranje prometa nekretnina, a predstavljeni su i izazovi koji se javljaju u procesu evidentiranja nekretnina, te je dan osvrt na buduće smjernice i najave uvođenja poreza na nekretnine.

Slijedi zaključno poglavlje te popis tablica i grafičkih prikaza.

## 2. VAŽNOST OPOREZIVANJA IMOVINE I POJMOVNA RAZGRANIČENJA

### 2.1 Imovinski porezi u hrvatskom poreznom sustavu

Porez je oblik financijskog prihoda koji država ili drugi upravni entiteti prikupljaju od pojedinaca, tvrtki i drugih organizacija kako bi financirali javne usluge i infrastrukturu (Jelčić i Jelčić, 1998). Osnovna svrha poreza je osigurati sredstva za pokrivanje troškova javnih dobara i usluga poput zdravstva, obrazovanja, sigurnosti, infrastrukture i socijalne pomoći. Porezi se mogu naplaćivati na različite načine, uključujući direktno oporezivanje prihoda, imovine ili transakcija, kao i neizravno oporezivanje putem poreza na potrošnju, poput PDV-a ili carina (Jelčić i Jelčić, 1998).

Prikupljanje poreza definirano je zakonskim propisima i regulativom koje određuju tko je dužan platiti porez, koliko će iznositi i na koji način će biti naplaćen (Nikolić, 1999). Ovi zakoni mogu varirati od zemlje do zemlje i mogu se mijenjati tijekom vremena u skladu s ekonomskim, socijalnim i političkim potrebama društva.

Porezni prihodi često čine značajan dio proračuna države te se koriste za financiranje raznih programa i projekata. Međutim, porezi također mogu imati širi društveni utjecaj, jer mogu oblikovati ponašanje pojedinaca i poduzeća te imati redistributivni učinak na raspodjelu bogatstva u društvu (Nikolić, 1999). Upravljanje porezima uključuje procese poput prikupljanja, nadzora, obračuna i provođenja poreznih zakona kako bi se osiguralo da porezni sustav bude pravedan, učinkovit i transparentan (Bratić i Fabris, 2012). Porezni sustav može biti kompleksan i zahtijevati suradnju između različitih razina vlasti, poreznih obveznika i stručnjaka iz područja financija i prava.

Imovinski porezi predstavljaju značajan dio poreznog sustava mnogih zemalja, uključujući i Hrvatsku. Ovi porezi obuhvaćaju različite vrste poreza koji se naplaćuju na osnovi vlasništva, prijenosa ili uporabe imovine, uključujući nekretnine, pokretnine i druge vrste imovinskih prava. U hrvatskom poreznom sustavu, imovinski porezi igraju ključnu ulogu u financiranju lokalne samouprave te imaju značajan utjecaj na gospodarstvo, društvenu pravdu i regionalni razvoj.

U Hrvatskoj, imovinski porezi uključuju nekoliko različitih vrsta poreza koji se naplaćuju na različite vrste imovine. Najvažniji od tih poreza su:

- Porez na promet nekretnina: Ovo je jedan od glavnih imovinskih poreza u Hrvatskoj. Porez na promet nekretnina naplaćuje se pri svakoj kupoprodaji ili prijenosu vlasništva nad nekretninama. Stopa poreza na promet nekretnina iznosi 3% od tržišne vrijednosti nekretnine, a plaća ga kupac (CEA, 2024). Porez na promet nekretnina je jednokratni



porez koji se naplaćuje pri svakoj transakciji, a prihod od ovog poreza pripada jedinicama lokalne samouprave, što znači da je važan izvor prihoda za općine, gradove i županije.

- Porez na kuće za odmor: Ovaj porez se naplaćuje na sve nekretnine koje se koriste kao kuće za odmor, a stopa se određuje prema kvadratnom metru korisne površine. Ovaj porez naplaćuju jedinice lokalne samouprave, a stopa poreza može varirati ovisno o odluci lokalnih vlasti. Porez na kuće za odmor je važan instrument za poticanje korištenja nekretnina i smanjenje neiskorištenih stambenih kapaciteta (CEA, 2024).
- Porez na nasljedstva i darove: Ovaj porez se naplaćuje na vrijednost imovine koja se nasljeđuje ili daruje. Međutim, u hrvatskom poreznom sustavu postoje određene iznimke, kao što su nasljednici u prvom nasljednom redu (djeca, roditelji) koji su oslobođeni plaćanja ovog poreza. Stopa poreza na nasljedstva i darove iznosi 4% i plaća se na tržišnu vrijednost imovine koja prelazi određeni prag, ovisno o vrsti imovine (CEA, 2024).
- Porez na cestovna motorna vozila: Ovaj porez se plaća godišnje za vlasništvo nad motornim vozilima i ovisi o snazi motora i starosti vozila. Prihod od ovog poreza također ide jedinicama lokalne samouprave.

Jedan od ključnih aspekata imovinskih poreza u Hrvatskoj je njihova uloga u fiskalnoj decentralizaciji. Prihodi od imovinskih poreza u Hrvatskoj većinom pripadaju jedinicama lokalne samouprave, što im omogućuje financiranje lokalnih javnih usluga, poput obrazovanja, zdravstva, komunalne infrastrukture i socijalne skrbi. Ovi prihodi su važni jer omogućuju lokalnim vlastima da budu manje ovisne o transferima iz državnog proračuna te pružaju fleksibilnost u upravljanju lokalnim financijama. Međutim, sustav imovinskih poreza u Hrvatskoj suočava se s nizom izazova, uključujući administrativne poteškoće u procjeni vrijednosti imovine, nedostatak sveobuhvatnog registra nekretnina te neujednačenost u primjeni poreznih stopa na lokalnoj razini. Ovi izazovi otežavaju pravednu i učinkovitu naplatu poreza, što može dovesti do neusklađenosti između stvarne vrijednosti imovine i iznosa plaćenog poreza.

Imovinski porezi u Hrvatskoj imaju značajan utjecaj na gospodarstvo i društvo. S jedne strane, oni predstavljaju stabilan izvor prihoda za lokalne vlasti i mogu pridonijeti uravnoteženju fiskalnih neravnoteža između različitih regija. S druge strane, imovinski porezi mogu imati redistributivni učinak, jer veći teret snose oni s većom imovinom, čime se doprinosi društvenoj pravednosti. Glavni nedostatak imovinskih poreza je da predstavljaju velik teret za pojedinca jer se uglavnom ubiru jednom godišnje.

Dakle, imovinski porezi imaju značajan utjecaj na gospodarske i društvene procese te zahtijevaju pažljivu analizu i upravljanje kako bi se osigurala pravednost, učinkovitost i održivost poreznog sustava.

## **2.2. Nekretnine kao oblik imovine**

Nekretnine su jedna od najvažnijih kategorija imovine u suvremenom društvu, kako zbog svoje vrijednosti tako i zbog kompleksnosti pravnih odnosa koje uključuju. Prema općeprihvaćenoj definiciji, nekretnina je dio zemljišta ili objekt trajno vezan za zemljište, koji se ne može premjestiti bez promjene njegove prirode (Simonetti, 2008). Ova definicija obuhvaća zemljišta, građevinske objekte, stanove, kuće, poslovne prostore, industrijske objekte, poljoprivredna zemljišta, šume i druga zemljišta.

Pravno gledano, nekretnine su specifične zbog svoje nepokretne prirode. Pravni sustavi obično klasificiraju imovinu u dvije glavne kategorije: pokretnine i nekretnine (Simonetti, 2008). Nekretnine, za razliku od pokretnina, ne mogu se premještati bez mijenjanja njihove suštine. Zbog toga, pravni režim za nekretnine uključuje specifične postupke za prijenos vlasništva, upis u zemljišne knjige i druge pravne radnje.

Zemljišne knjige (katastar) ključne su za pravno prepoznavanje vlasništva nad nekretninama (Matić, 2021). Svaka nekretnina mora biti upisana u zemljišne knjige, gdje se evidentiraju svi pravni akti vezani uz tu imovinu, poput vlasništva, hipoteka, služnosti i drugih prava. Upis u zemljišne knjige pruža pravnu sigurnost vlasnicima nekretnina jer se time potvrđuje i štiti njihovo vlasničko pravo (Matić, 2021).

Nekretnine se dijele na nekoliko glavnih kategorija, koje uključuju (Kukić i Švaljek, 2012):

- Stambene nekretnine: Kuće, stanovi, apartmani i druge vrste stambenih objekata. Ove nekretnine služe za stanovanje i mogu biti u privatnom ili javnom vlasništvu.
- Poslovne nekretnine: Uredi, trgovački centri, skladišta i druge nekretnine koje se koriste za poslovne svrhe. Poslovne nekretnine često su predmet najma ili zakupa.
- Industrijske nekretnine: Tvornice, postrojenja, skladišta i drugi objekti koji se koriste za proizvodnju i industrijske aktivnosti.
- Poljoprivredne nekretnine: Zemljišta koja se koriste za poljoprivrednu proizvodnju, uključujući oranice, voćnjake, vinograde i slične površine.
- Građevinska zemljišta: Zemljišta namijenjena za izgradnju, koja mogu biti neizgrađena ili već imati građevinske objekte.

- Šume i šumska zemljišta: Površine prekrivene šumama koje se koriste za šumarstvo i druge srodne aktivnosti.

U svakodnevnom govoru često se ne pravi jasna razlika između pojmova imovina i nekretnina, osobito kada je riječ o porezu na nekretnine, koji se nerijetko pogrešno naziva porezom na imovinu (CEA, 2024). Nekretnine su specifična vrsta imovine, a većinu prihoda od tzv. poreza na imovinu u zemljama OECD-a zapravo čine porezi na nekretnine. U ovom radu, pojam porez na nekretnine koristit će se za porez koji obuhvaća zemljište i poboljšanja, odnosno građevine koje se nalaze na tom zemljištu (CEA, 2024).

Nekretnine imaju značajnu ulogu u ekonomiji. One predstavljaju glavni oblik imovine za većinu ljudi i često su najveća investicija u životu pojedinca. Tržište nekretnina obuhvaća kupoprodaju, najam i ulaganja u nekretnine, te ima izravan utjecaj na gospodarski rast i razvoj (Matić, 2021). Cijene nekretnina mogu biti indikatori ekonomskog stanja: rast cijena često ukazuje na ekonomski rast, dok pad može signalizirati ekonomske probleme (Bejaković, 2019). Nekretnine su također važne za financijski sektor, jer mnoge financijske transakcije uključuju nekretnine kao kolateral za kredite (Matić, 2021).

Porezni sustav svake države ima specifičan pristup oporezivanju nekretnina. U trenutku pisanja ovog rada, u Republici Hrvatskoj ne postoji jedinstveni porez koji bi se primjenjivao na ukupnu tržišnu vrijednost nekretnina. Umjesto toga, nekretnine su podložne različitim vrstama poreza koji proizlaze iz njihovog posjedovanja ili stjecanja (Kovač, 2018). Drugim riječima, razlikuju se porezi koji se plaćaju zbog posjedovanja nekretnine od onih koji nastaju prilikom njenog stjecanja ili od prihoda koji se od nje ostvari.

Trenutno, posjedovanje nekretnina u Hrvatskoj oporezuje se kroz porez na kuće za odmor, dok ne postoji poseban porez na nekretnine koje služe za stanovanje. Ovaj porez je uređen Zakonom o lokalnim porezima (NN 115/16, 101/17, 121/19, 144/20), pri čemu je članak 25. ključan za definiciju poreza na kuće za odmor.

Članak 25. navedenog zakona propisuje da porez na kuće za odmor plaćaju njihovi vlasnici. Ovaj porez predstavlja izvor prihoda za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pripada skupini općinskih i gradskih poreza. Obračun poreza temelji se na površini kuće za odmor, a ne na njenoj tržišnoj vrijednosti.

Uz ovaj periodični porez, može se spomenuti i komunalna naknada koja, iako tehnički nije porez, ima određena obilježja periodičnog poreza na vlasništvo nad nekretninama. Naime, komunalnu naknadu plaćaju vlasnici većine nekretnina prema njihovoj površini, a iznos naknade ovisi o vrsti i lokaciji nekretnine. Stoga se ne može tvrditi da se ovo davanje temelji isključivo na načelu korisnosti. Zbog toga

se komunalna naknada može smatrati oblikom poreza, a ne običnom naknadom za korištenje usluga (Kovač, 2018).

Porez na promet nekretnina naplaćuje se pri svakoj transakciji nekretninama, ovisno o ukupnoj vrijednosti transakcije. Drugim riječima, prilikom stjecanja ili isporuke nekretnina, porezni obveznici plaćaju porez na promet nekretnina (koji će biti detaljnije objašnjen u nastavku rada) ili porez na dodanu vrijednost (PDV). Obveznici PDV-a, kada prodaju, daruju ili na drugi način prenose građevinska zemljišta i građevine ili njihove dijelove koji su naseljeni ili korišteni manje od dvije godine, dužni su platiti PDV po stopi od 25%. U slučajevima kada se PDV ne plaća na stjecanje vlasništva, primjenjuje se porez na promet nekretnina (Kovač, 2018).

### **2.3. Vlasništvo i posjed**

Vlasništvo i posjed su dva ključna pojma u pravnoj teoriji i praksi, a iako su često međusobno povezani, oni se pravno razlikuju. Razumijevanje ovih pojmova bitno je za rješavanje brojnih pravnih pitanja koja se tiču imovine, nekretnina i prava pojedinaca, te je neizostavno za sve pravne subjekte koji sudjeluju u imovinskopравnim odnosima. Ovi pojmovi imaju značajan utjecaj na pravne odnose u društvu jer definiraju i reguliraju kako se prava i obveze mogu ostvarivati i zaštititi.

Vlasništvo je pravni pojam koji označava sveukupnost prava koja osoba ima nad određenom stvari. Vlasništvo obuhvaća pravo na korištenje stvari (lat. *ius utendi*), pravo na ostvarivanje koristi od stvari (lat. *ius fruendi*), pravo na raspolaganje stvarima (lat. *ius disponendi*) te pravo tražiti povrat vlasništva od treće osobe koja ga nezakonito posjeduje (lat. *ius vindicandi*) (Radošević, 2008). Ova prava čine vlasništvo sveobuhvatnim pravnim konceptom koji omogućuje vlasniku punu kontrolu nad određenom stvari. Vlasnik može stvar koristiti za vlastite potrebe, dobiti ekonomske koristi iz nje, odlučivati o njezinoj sudbini, pa čak i zahtijevati njezin povrat ako je nezakonito otuđena.

Primjerice, vlasnik kuće ima pravo živjeti u njoj, iznajmljivati je, prodati, darovati ili čak uništiti, pod uvjetom da se pridržava relevantnih pravnih propisa. Vlasništvo je obično trajno i može se prenositi nasljeđivanjem ili pravnim poslovima poput kupoprodaje. U pravnoj praksi, vlasništvo se često dokazuje dokumentima kao što su ugovori, zemljišne knjige ili nasljedni dokumenti, koji pružaju pravni naslov vlasniku.

Posjed, s druge strane, odnosi se na faktično stanje nad stvari. Posjednik je osoba koja fizički kontrolira stvar, neovisno o tome ima li pravni naslov nad njom ili ne (Radošević, 2008). Postoje dvije vrste posjeda: neposredni i posredni (Radošević, 2008). Neposredni posjednik je osoba koja stvar drži izravno u

svojim rukama, dok je posredni posjednik osoba koja ima stvar preko drugog, kao što je iznajmljivač koji ima najamnika (Radošević, 2008). Posjed se temelji na faktičkoj vezi sa stvari, a ne na pravnom odnosu, što ga čini fleksibilnijim i lakše promjenjivim od vlasništva.

Posjed ima značajnu pravnu zaštitu jer zakon štiti posjednika od samovlasti. To znači da nitko ne smije na svoju ruku oduzeti posjed drugome, već mora koristiti zakonom propisane postupke. Na primjer, ako netko neovlašteno uđe u nečiji posjed, vlasnik može tražiti sudsku zaštitu i povrat posjeda putem postupka tzv. *rei vindicatio* (tužba za povrat vlasništva). Čak i posjednik koji nema pravni naslov (npr. zakupac) ima pravo na zaštitu posjeda protiv trećih osoba, čime se posjed osigurava kao stabilan i zaštićen pravni institut (Radošević, 2008).

Jedna od ključnih razlika između vlasništva i posjeda je u tome što vlasništvo predstavlja trajni pravni odnos, dok posjed može biti privremen. Vlasnik može privremeno izgubiti posjed (npr. davanjem stvari u najam), ali time ne gubi vlasništvo. Također, vlasništvo se temelji na pravnom naslovu, dok se posjed temelji na faktičkoj kontroli stvari. Vlasništvo podrazumijeva širi skup prava i obveza koji može obuhvaćati dugoročnu kontrolu i upravljanje stvarima, dok posjed može biti kratkotrajan i ovisiti o volji ili namjeri posjednika.

U praksi se često javljaju sporovi između vlasnika i posjednika. Primjerice, zakupac može imati posjed nad stanom, ali ne i vlasništvo. Ako vlasnik želi prodati stan, moraju se uzeti u obzir prava zakupca, uključujući pravo na ostanak u stanu do isteka ugovora o zakupu ili pravo prvokupa (Butorac, 2017). Također, mogu se pojaviti situacije u kojima posjednik može steći vlasništvo, poput dosjelosti, gdje osoba koja neprekidno i u dobroj vjeri posjeduje nekretninu određeno vrijeme može steći vlasništvo nad njom. Ovaj koncept dosjelosti omogućava stjecanje vlasništva temeljem dugotrajnog i zakonitog posjeda, čime se stvara pravna sigurnost i stabilnost u društvu.

U suvremenim pravnim sustavima, vlasništvo i posjed su regulirani brojnim zakonima i propisima, koji nastoje uravnotežiti prava i obveze svih uključenih strana. Zakonodavstvo često predviđa različite oblike pravne zaštite i pravne lijekove za vlasnike i posjednike kako bi se osigurala pravna sigurnost i pravičnost u imovinsko pravnim odnosima. Na primjer, zakon može predvidjeti različite vrste tužbi i postupaka za zaštitu vlasništva i posjeda, kao i posebne režime za stjecanje vlasništva putem dosjelosti, darovanja ili nasljeđivanja (Butorac, 2017).

Razumijevanje razlike između vlasništva i posjeda ključno je za pravnu sigurnost i pravnu zaštitu, jer omogućava učinkovito rješavanje imovinsko pravnih sporova te doprinosi stabilnosti u odnosima među pojedincima i pravnim subjektima. U pravnim postupcima, jasno definirana prava i obveze vlasnika i

posjednika često su presudna za donošenje pravednih i zakonitih odluka, što dodatno potvrđuje važnost jasnog razlikovanja ovih pojmova u pravnoj teoriji i praksi.

### 3. POREZ NA PROMET NEKRETNINA

#### 3.1. Porezni obveznik, porezna osnovica i porezna stopa

Kao što je ranije navedeno, porez na promet nekretnina u Republici Hrvatskoj jedan je od važnih fiskalnih instrumenata kojim se regulira vlasništvo i prijenos nekretnina. Ovaj porez obuhvaća sve pravne poslove kojima se stječe vlasništvo i stjecanje nekretnine, kao što su kupoprodaja, zamjena, nasljedstvo, darovanje i drugi prijenos vlasničkih prava (RRiF, 2024).

Porezni obveznik poreza na promet nekretnina u Republici Hrvatskoj je osoba koja stječe nekretninu, kada se na to stjecanje ne primjenjuje porez na dodanu vrijednost (PDV). PDV se plaća u slučaju kada prodavatelj ili darovatelj, koji je registriran kao PDV obveznik, prenosi vlasništvo nad građevinskim zemljištima ili građevinama, odnosno njihovim dijelovima, uključujući zemljišta na kojima su izgrađeni (Cindori i sur, 2015). Ovo pravilo se primjenjuje ako su građevine ili njihovi dijelovi bili nastanjeni ili korišteni manje od dvije godine. U svim ostalim situacijama, poreznu obvezu na promet nekretnina preuzima stjecatelj nekretnine, neovisno o vrsti zemljišta ili trajanju korištenja građevina.

Grafički prikaz u nastavku prikazuje poreznog obveznika ovisno o vrsti prometa nekretnina.

**Grafički prikaz 1. Porezni obveznik ovisno o vrsti prometa nekretnina**

VRSTA PROMETA NEKRETNINA	POREZNI OBVEZNIK
Kupoprodaja	kupac nekretnine
Zamjena	sudionik u zamjeni nekretnine
Dioba	sudionik u diobi nekretnine
Nasljeđivanje	nasljednik nekretnine ili zapisovnik
Darovanje	daroprimatelj nekretnine
Unošenje nekretnine u trgovačko društvo	stjecatelj nekretnine
Izuzimanje nekretnine iz trgovačkog društva	stjecatelj nekretnine
Stjecanje nekretnine dosjelo{}u	stjecatelj nekretnine
Stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja	stjecatelj nekretnine

Stjecanje nekretnina po osnovi sudskih odluka ili odluka tijela državne uprave	stjecatelj nekretnine
Stjecanje nekretnine za života primatelja uzdržavanja (na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju)	stjecatelj nekretnine (davatelj uzdržavanja)
Stjecanje nekretnine nakon smrti primatelja uzdržavanja (na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju)	stjecatelj nekretnine (davatelj uzdržavanja)
Ostali načini stjecanja	stjecatelj nekretnine

Izvor: Ministarstvo financija, (2016). Oporezivanje prometa nekretnina

Porez na promet nekretnina izračunava se tako da se tržišna vrijednost nekretnine u trenutku kada nastaje porezna obveza pomnoži s propisanom poreznom stopom. Tržišna vrijednost nekretnine u tom trenutku predstavlja osnovicu za obračun poreza. Prema Zakonu o porezu na promet nekretnina (2019), ako porezni obveznik ne prijavi nastanak porezne obveze nadležnoj Poreznoj upravi u roku od 30 dana od njezina nastanka, porezna osnovica se određuje prema tržišnoj vrijednosti nekretnine u trenutku kada je prijavljena ili kada Porezna uprava sazna za obvezu, uzimajući u obzir stanje nekretnine u trenutku nastanka obveze.

U nastavku su prikazane porezne osnovice s obzirom na način stjecanja nekretnine:

### Grafički prikaz 2. Načini stjecanja nekretnine i porezna osnovica

NAČIN STJECANJA NEKRETNINE	POREZNA OSNOVICA
Uz naknadu (isplata u novcu, ustupanje druge nekretnine, stvari ili prava, preuzeti dugovi bivšeg vlasnika, i drugo)	tržišna vrijednost nekretnine, odnosno ukupan iznos naknade za preneseno vlasništvo nekretnine
Zamjena nekretnina	tržišna vrijednost nekretnine što je pojedini sudionik stječe zamjenom
Stjecanje nekretnine bez naknade (nasljeđivanje, darovanje i drugo)	tržišna vrijednost nekretnine
Unošenje nekretnine u trgovačko društvo	tržišna vrijednost nekretnine
Izuzimanje nekretnine iz trgovačkog društva	tržišna vrijednost nekretnine



Sjecanje nekretnina u postupku likvidacije i stečaja	tržišna vrijednost nekretnine
Stjecanje nekretnina po osnovi sudskih odluka ili odluka tijela državne uprave	tržišna vrijednost nekretnine
Stjecanje nekretnine na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju (za života primatelja uzdržavanja)	tržišna vrijednost nekretnine
Stjecanje nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju (nakon smrti primatelja uzdržavanja)	tržišna vrijednost nekretnine, do smrti uzdržavanog umanjena za 5% za svaku godinu trajanja uzdržavanja od dana sklapanja ugovora (to je ovjerovljen od nadležnog suda, ili solemniziran od javnog bilježnika, ili je sastavljen u obliku javnobilježničkog akta)
Stjecanje nekretnine dosjelošću	tržišna vrijednost nekretnine
Stjecanje nekretnine javnim natječajem, javnom prodajom ili u stečajnom postupku, te postupcima u kojima je jedan od sudionika pravna osoba u većinskom vlasništvu RH ili RH, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač RH ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave	sve što stjecatelj, ili druga osoba za stjecatelja, da ili plati za stjecanje nekretnine
Stjecanje idealnih dijelova nekretnine	tržišna vrijednost idealnog dijela nekretnine koju stječe pojedini suvlasnik
Stjecanje nekretnine strane fizičke ili pravne osobe kojoj je za stjecanje nekretnine na području RH potrebna suglasnost ministra pravosuđa	tržišna vrijednost nekretnine
Stjecanje nekretnine strane fizičke ili pravne osobe po osnovi sudske odluke	tržišna vrijednost nekretnine
Ostali načini stjecanja	tržišna vrijednost nekretnine

Izvor: Ministarstvo financija, (2016). Oporezivanje prometa nekretnina

Također, trenutak nastanka porezne obveze kao i rokovi za njeno prijavljivanje razlikuju se s obzirom na različite način stjecanja predmetne nekretnine (detaljnije u Zakonu o porezu na promet nekretnina, 2018). Porez na promet nekretnina se plaća po stopi od 3%.

U nastavku će se navesti primjer kupoprodaje stana te izračuna poreza na promet nekretnina.

Pretpostavimo da osoba A kupuje stan od osobe B. Tržišna vrijednost stana procijenjena je na 100.000 eura. Stopa poreza na promet nekretnina u Hrvatskoj je 3%.

Izračun osnovice poreza: Osnovica poreza je tržišna vrijednost nekretnine, dakle 100.000 eura.

Izračun iznosa poreza: Stopa poreza je 3%, pa se izračunava kao 3% od osnovice:

3% od 100.000 eura = 3.000 eura

Dakle, porez koji osoba A treba platiti državi pri kupovini stana od osobe B iznosi 3.000 eura.

Nakon što porezna uprava, prema mjestu gdje se nalazi nekretnina, utvrdi poreznu obvezu i izda rješenje o porezu na promet nekretnina, osoba A ima obvezu platiti ovaj iznos u roku od 15 dana od dana primitka rješenja.

### **3.1. Porezna oslobođenja**

Postoje različite vrste oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina, koja se mogu podijeliti na opća i specifična, a primjenjuju se ovisno o situaciji. Ta oslobođenja obuhvaćaju stjecanje nekretnina putem nasljeđivanja, darovanja ili drugih načina prijenosa vlasništva bez naknade (članak 15. Zakona). Također, oslobođenje se primjenjuje prilikom unosa nekretnina u kapital trgovačkog društva (članak 15. Zakona). Dodatno, prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji (2021) i Zakonu o pravnom položaju vjerskih zajednica (2013), postoje porezne povlastice za promet nekretninama na područjima koja su od posebnog interesa za državu.

Prema Zakonu o porezu na promet nekretnina (2018), postoji niz općih oslobođenja od plaćanja ovog poreza. Konkretno, oslobođeni su sljedeći subjekti i situacije:

- Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave: Ove institucije su izuzete od poreza na promet nekretnina. Isto vrijedi i za ustanove čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska ili njene lokalne jedinice, zaklade, fondacije te druge pravne osobe koje su osnovane od strane države ili lokalne samouprave.
- Humanitarne organizacije i međunarodne institucije: Crveni križ i slične humanitarne udruge koje su osnovane prema posebnim zakonima, kao i diplomatska i konzularna predstavništva stranih država, oslobođeni su poreza pod uvjetom uzajamnosti. Također, međunarodne organizacije koje su oslobođene poreza na temelju međunarodnih ugovora također su izuzete.
- Postupci vraćanja imovine: Osobe koje stječu nekretnine kroz postupke vraćanja oduzete imovine ili komasacije također su oslobođene od poreza.
- Prognanici i izbjeglice: Oni koji zamjenjuju svoje nekretnine u inozemstvu za nekretnine u Hrvatskoj imaju pravo na oslobođenje od poreza.

- Kupnja stambenih objekata sa stanarskim pravom: Građani koji kupuju stambenu zgradu ili stan, uključujući i zemljište, na kojem su imali stanarsko pravo, ili to čine uz suglasnost nositelja stanarskog prava, oslobođeni su poreza prema pravilima koja reguliraju prodaju stanova s stanarskim pravom.
- Zaštićeni najmoprimci: Oni koji kupuju stan ili stambenu zgradu u kojoj su već stanovali na temelju ugovora o najmu, također su oslobođeni od poreza.
- Obitelj i srodnici: Bračni drugovi, potomci, preci u ravnoj liniji, te posvojenici i posvojitelji koji stječu nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju u odnosu na primatelja uzdržavanja, oslobođeni su poreza.
- Razvrgnuće suvlasništva: Osobe koje pri razvrgnuću suvlasništva ili diobi zajedničkog vlasništva steknu određene dijelove nekretnine, pri čemu omjer stečenog dijela odgovara njihovom prethodnom idealnom suvlasničkom dijelu, također su izuzete od poreza.

Oslobođenje od poreza na prvu nekretninu, koje je zanimljivo mladima koji rješavaju svoje stambeno pitanje, ukinuto je 1. siječnja 2017. zbog europske direktive koja zahtijeva jednak tretman svih kupaca nekretnina (NN 115/16, 106/18).

## 4. OPOREZIVANJE NEKRETNINA PO DRUGIM ZAKONSKIM OSNOVAMA

### 4.1. Porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnine

Porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina predstavlja ključnu komponentu poreznog sustava u brojnim zemljama, uključujući i Hrvatsku. Ovaj porez se odnosi na prihod ostvaren prodajom, zamjenom ili drugim prijenosom vlasništva nad nekretninama (tj. otuđenjem), kao što su stambene zgrade, poslovni prostori, zemljišta i druge vrste nekretnina. Porezni obveznici trebaju biti upoznati s relevantnim zakonskim odredbama i pravilnicima koji reguliraju ovo područje, budući da nepoznavanje ili nepravilna primjena tih pravila može dovesti do značajnih financijskih posljedica (Bejaković, 2019).

U Hrvatskoj, porez na dohodak od otuđenja nekretnina uređuje Zakon o porezu na dohodak (NN 115/16, 114/123) i Pravilnik o porezu na dohodak (NN, 143/2023). Ovi akti definiraju sve ključne aspekte, uključujući stopu poreza, izuzeća i porezne olakšice (Cindori i sur, 2015). Porez se obračunava prilikom otuđenja imovine pri čemu se u toj transakciji ostvaruje dohodak.

Porezni obveznici su fizičke osobe koje su nekretninu otuđile u roku od 3 godine od njezine nabave, i fizičke osobe koje su unutar 5 godina otuđile više od tri nekretnine iste vrste (Ministarstvo financija, 2016) ostvaruju dohodak otuđenjem nekretnine i imovinskih prava. Dohodak od imovine po ovoj osnovi, tj. poreznu osnovicu, čini razlika između primitka (na temelju tržišne vrijednosti nekretnine/imovinskog prava) i nabavne vrijednosti uvećane za rast proizvođačkih cijena industrijskih proizvoda. Pored navedenog, u nabavnu vrijednost nekretnine može se uključiti i ranije plaćeni porez na promet nekretnina (ako ga je bilo), dok poreznu osnovicu mogu smanjiti troškovi vezani uz otuđenje, npr. troškovi odvjetnika i javnog bilježnika (Porezna uprava, 2024). Porez na dohodak se utvrđuje primjenom stope od 24 % (Porezna uprava, 2024).

“Fizička osoba proda nekretninu i pritom ostvari dohodak, obvezna je prijaviti taj dohodak poreznoj upravi. Porezna prijava mora se podnijeti u roku od osam dana od dana sklapanja ugovora o prodaji nekretnine ili prijenosa vlasništva. U prijavi je potrebno navesti sve relevantne informacije, uključujući datum i cijenu prodaje, troškove povezane s prodajom, nabavnu vrijednost nekretnine i sve ostale elemente koji utječu na izračun porezne osnovice. Porezni obveznici koji ne prijave dohodak ili daju netočne informacije mogu se suočiti s kaznama i financijskim sankcijama. Zakon o porezu na dohodak propisuje različite kazne, uključujući novčane kazne, kamate na neplaćeni porez te dodatne postupke naplate poreza (NN, 143/2023).

Zakon predviđa određene iznimke i oslobođenja od plaćanja poreza na dohodak od otuđenja nekretnina. Najvažnija iznimka odnosi se na prodaju nekretnine koja je bila u vlasništvu prodavatelja više od dvije godine i koja je služila za njegovo stalno stanovanje. U takvim slučajevima, dohodak ostvaren prodajom nekretnine nije oporeziv. Drugo važno oslobođenje odnosi se na otuđenje nekretnina koje je rezultat nasljeđivanja odnosno otuđenja između bliskih srodnika. Npr. ako se nekretnina daruje supružniku, djeci, roditeljima, braći, sestrama ili drugim bliskim članovima obitelji, porez na dohodak se ne plaća (Porezna uprava, 2024). Ovo izuzeće važno je za očuvanje obiteljskih imovinskih interesa i izbjegavanje dvostrukog oporezivanja unutar obitelji.

Za određivanje nabavne vrijednosti nekretnine mogu se koristiti različite metode, ovisno o tome kako je nekretnina stečena. Ako je nekretnina kupljena, nabavna vrijednost je kupoprodajna cijena iz ugovora. Ako je nekretnina stečena nasljeđivanjem, darovanjem ili zamjenom, nabavna vrijednost može biti procijenjena vrijednost nekretnine u trenutku stjecanja (Porezna uprava, 2024). Porez na dohodak od otuđenja nekretnina može značajno utjecati na financijske planove i odluke poreznih obveznika. Prije prodaje nekretnine, preporučuje se konzultirati se s poreznim savjetnicima ili pravnim stručnjacima kako bi se optimizirala porezna obveza. Planiranje prodaje, kao i uvažavanje mogućih izuzeća i poreznih olakšica, može rezultirati značajnim uštedama.

Porezni obveznici trebaju biti svjesni da porezni organi imaju ovlasti za reviziju i kontrolu prijavljenih poreza te da netočne prijave mogu rezultirati dodatnim financijskim teretom i kaznama. Osim toga, važno je napomenuti da se porezni propisi mogu mijenjati, stoga je važno pratiti promjene zakona i pravilnika kako bi se izbjegle neželjene posljedice. Porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina kompleksan je pravni i porezni institut koji zahtijeva pažljivo razumijevanje i primjenu zakonskih odredbi (Mijatović, 2024). Kako bi se izbjegle kazne i optimizirala porezna obveza, važno je temeljito proučiti relevantne zakone, konzultirati se s pravnim stručnjacima i prijaviti dohodak u skladu s propisima. Porezni obveznici koji pravilno upravljaju svojim poreznim obvezama mogu značajno smanjiti rizik od sankcija i optimizirati svoje financijske planove.

U nastavku je naveden primjer izračuna poreza na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnina:

Osoba A je kupila stan u Splitu 2018. godine za 100.000 eura. U 2024. godini odlučila je prodati taj stan za 150.000 eura. Prilikom prodaje imala je dodatne troškove povezane s prodajom u iznosu od 5.000 eura (troškovi agencije, javnog bilježnika i slično).

Nabavna vrijednost nekretnine: 100.000 eura

Prodajna cijena nekretnine: 150.000 eura

Troškovi povezani s prodajom: 5.000 eura

Kapitalni dobitak = Prodajna cijena - Nabavna vrijednost - Troškovi povezani s prodajom

Kapitalni dobitak = 150.000 - 100.000 - 5.000

Kapitalni dobitak = 45.000 eura

Na ovaj iznos kapitalnog dobitka primjenjuje se porezna stopa od 24%.

Porez na kapitalnu dobit = 45.000 \* 0.24 = 10.800 eura

Ukupan porez = 10.800 eura

Osoba A mora platiti 10.800 eura poreza na ostvareni dohodak od otuđenja nekretnine.

#### **4.2. Oporezivanje porezom na dodanu vrijednost**

Oporezivanje nekretnina putem poreza na dodanu vrijednost (PDV) predstavlja ključni aspekt poreznog sustava u mnogim zemljama, uključujući Hrvatsku. PDV se primjenjuje na promet robe i usluga, uključujući isporuku nekretnina. U kontekstu nekretnina, PDV se može primijeniti na različite vrste isporuka, kao što su prodaja stambenih i poslovnih objekata, zemljišta, iznajmljivanje ili davanje u zakup. Razumijevanje načina oporezivanja nekretnina PDV-om ključno je za sve porezne obveznike, uključujući privatne osobe, tvrtke i investitore, jer nepridržavanje zakonskih propisa može dovesti do značajnih financijskih obveza i kazni.

Status građevine, kupca i prodavatelja odrediti će način oporezivanja nekretnine prilikom prometa. Mogući načini oporezivanja nekretnina su ili porez na promet nekretnina ili PDV, dakle, ne mogu se kombinirati porezni propisi. U Hrvatskoj, PDV se primjenjuje na isporuku novih nekretnina, dok se prodaja starih nekretnina obično oporezuje porezom na promet nekretnina (PPN). Prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost, PDV se primjenjuje na isporuku novih građevinskih objekata ili dijelova građevinskih objekata te zemljišta na kojemu se nalazi novi objekt. Novi građevinski objekti definiraju se kao objekti koji nisu korišteni ili su korišteni manje od dvije godine od datuma prve uporabe (NN, 143/2023). U tim slučajevima, porezni obveznici moraju obračunati PDV po stopi od 25% na prodajnu cijenu nekretnine. Primjerice, ako građevinska tvrtka prodaje novi stan koji je izgradila, PDV će se primijeniti na tu transakciju jer se radi o isporuci nove nekretnine. Tvrtka je obvezna izdati račun s iskazanim PDV-om i prijaviti taj iznos poreznoj upravi. Kupac stana također mora biti svjestan da će konačna cijena nekretnine uključivati PDV (Lukač, 2021).

Postoje iznimke u vezi s oporezivanjem isporuka nekretnina PDV-om. Primjerice, prodaja starih nekretnina ili zemljišta koje nije građevinsko obično je oslobođena PDV-a, ali je podložna porezu na promet nekretnina. Stare nekretnine definiraju se kao nekretnine koje su korištene dulje od dvije godine. U ovom slučaju, kupac nekretnine dužan je platiti porez na promet nekretnina, koji se obračunava po stopi od 3% od vrijednosti nekretnine, prema Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18).

Još jedan važan izuzetak odnosi se na najam i zakup stambenih prostora koji su oslobođeni PDV-a ako se koriste za stanovanje. Iznajmljivanje poslovnih prostora, s druge strane, oporezuje se PDV-om po stopi od 25%, osim ako se iznajmljivanje provodi između dva porezna obveznika s opcijom da se PDV ne primjenjuje (Lukač, 2021). Odnosno, prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost najam stambenih prostorija je oslobođen plaćanja PDV-a, a to se odnosi na fizičke osobe koje iznajmljuju svoje stambene prostore. Takve osobe su obveznici plaćanja poreza na dohodak od imovine kojim se smatra razlika između primitaka od imovine i izdataka koji su nastali u vezi s tim primicima, a visina dohotka se obračunava tako da se primici od najamnine (zakupnine) umanjene za izdatke u visini 30 posto od ostvarene najamnine (Bubalo, 2023). S druge strane, usluge najma i zakupa nekretnina u poslovne svrhe se oporezuju PDV-om, a tu spada i iznajmljivanje u turističke svrhe (npr. iznajmljivanje apartmana i soba turistima).

Samo izgradnja nekretnina također podliježe specifičnim pravilima oporezivanja PDV-om. Ako pravna ili fizička osoba gradi nekretninu za vlastite potrebe, ona je obvezna obračunati PDV na sve troškove povezane s izgradnjom. Ovaj PDV može biti odbitak pretporeza ako je nekretnina namijenjena za daljnju prodaju ili iznajmljivanje uz primjenu PDV-a (Markota, 2021). Ako je nekretnina namijenjena za osobne potrebe ili aktivnosti oslobođene PDV-a, tada nema pravo na odbitak pretporeza.

Prijenos poduzetničke cjeline također može imati poseban tretman u kontekstu oporezivanja PDV-om. Kada se nekretnina prenosi kao dio prijenosa poduzeća ili dijela poduzeća, takva isporuka može biti oslobođena PDV-a ako se smatra da se prenosi poduzetnička cjelina. Međutim, prijenos mora uključivati sve elemente koji su potrebni za nastavak poslovanja, kao što su nekretnine, oprema i zaposlenici. U tim slučajevima, prijenos se smatra "prijenosom poduzetničke cjeline" i nije podložan PDV-u prema Zakonu o PDV-u (Markota, 2021).

U svrhu poticanja investicija u nekretnine i građevinski sektor, zakonodavac je predvidio određene porezne olakšice i posebne režime. Na primjer, PDV može biti smanjen ili potpuno oslobođen za isporuku nekretnina u posebnim okolnostima, kao što su projekti socijalnog stanovanja, javni objekti ili posebni infrastrukturni projekti.

Oporezivanje nekretnina PDV-om je kompleksan proces koji zahtijeva pažljivo razumijevanje zakonskih propisa i pravilnika, a svakako može pomoći i savjetovanje s poreznim stručnjacima koji poznaju

i prate zakone i izmjene, kao i izuzetke i posebne režime i prava na odbitak pretporeza koji mogu značajno smanjiti ukupne troškove i optimizirati porezne obveze povezane s nekretninama.



## 5. TRŽIŠTE NEKRETNINA U REPUBLICI HRVATSKOJ

### 5.1. Stanje i kretanja na razini države

Tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj dinamično je i složeno područje koje odražava ekonomske, društvene i političke promjene. Stambeni segment tržišta nekretnina u Hrvatskoj uključuje kupoprodaju stanova, kuća i zemljišta za gradnju. Potražnja za stambenim nekretninama varira ovisno o lokaciji, ekonomskoj situaciji i demografskim trendovima. Gradovi poput Zagreba, Splita, Rijeke i Dubrovnika bilježe stalnu potražnju, dok ruralna područja i manji gradovi često imaju manje dinamično tržište. Cijene stambenih nekretnina u urbanim sredinama posljednjih su utjecali na tržište (Bakarić i sur, 2023).

Segment poslovnih nekretnina obuhvaća urede, trgovine, industrijske objekte i skladišta. Zagreb je glavno poslovno središte, s najviše uredskih prostora i poslovnih zona, dok su Split, Rijeka i Osijek važni regionalni centri. Poslovne nekretnine često su osjetljive na gospodarske cikluse, pa se tako u vrijeme gospodarskog rasta povećava potražnja za uredskim i trgovačkim prostorima, dok recesija donosi pad cijena i smanjenje ulaganja (Tkalec i sur, 2018). Razvoj industrijskih zona i logističkih centara također je važan segment, posebno s rastom e-trgovine i potreba za skladišnim prostorima.

Turizam je ključni sektor hrvatskog gospodarstva, a tržište turističkih nekretnina izuzetno je razvijeno. Obuhvaća hotele, apartmane, vile i kampove. Popularna turistička odredišta poput Istre, Dalmacije i otoka privlače značajne investicije u turističke objekte. Potražnja za luksuznim vilama i apartmanima s pogledom na more raste, a ulaganja u renovaciju i modernizaciju postojećih kapaciteta su kontinuirana. COVID-19 pandemija imala je privremeni negativni utjecaj na turizam, ali oporavak je bio brz zahvaljujući povratku turista i rastućem interesu za privatni smještaj (Bakarić i sur, 2023).

Poljoprivredne nekretnine uključuju oranice, vinograde, voćnjake i pašnjake. Hrvatska ima velike potencijale u poljoprivredi, posebno u područjima Slavonije i Baranje, Istre te Dalmacije. Međutim, ovaj segment tržišta suočava se s izazovima poput fragmentacije zemljišta, nedostatka ulaganja i administrativnih prepreka. Europske subvencije za poljoprivredu i ruralni razvoj igraju važnu ulogu u modernizaciji i povećanju konkurentnosti poljoprivredne proizvodnje (Tkalec i sur, 2018).

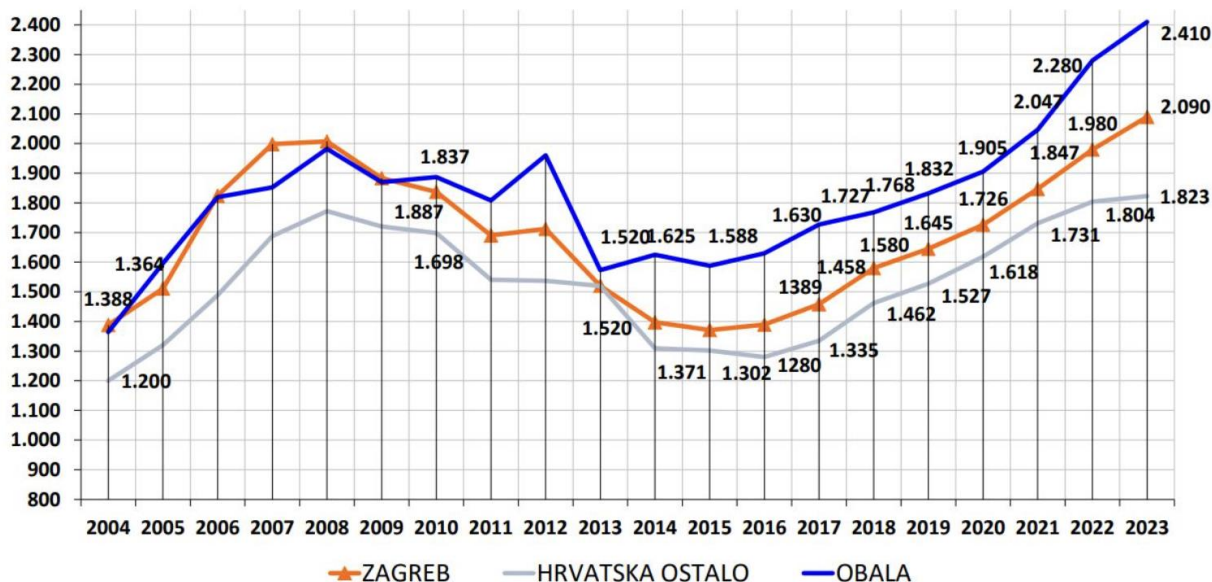
Strana ulaganja imaju značajan utjecaj na hrvatsko tržište nekretnina, osobito u turističkim i stambenim sektorima. Strani investitori, posebice iz zemalja EU, ali i iz drugih dijelova svijeta, zainteresirani su za kupnju nekretnina zbog povoljnih cijena u odnosu na zapadnoeuropska tržišta, atraktivne lokacije i stabilnog pravnog okvira (Bakarić i sur, 2023). Ovaj trend dovodi do rasta cijena nekretnina, posebno na Jadranskoj obali.

Hrvatsko tržište nekretnina suočava se s nekoliko izazova, uključujući demografski pad, iseljavanje mladih, administrativne prepreke i potrebu za modernizacijom infrastrukture. Unatoč tome, postoje i značajne prilike, posebno u razvoju održivog turizma, povećanju poljoprivredne proizvodnje i unapređenju poslovne infrastrukture. Digitalizacija zemljišnih knjiga, ulaganja u javne projekte i poticaji za stambenu izgradnju također doprinose pozitivnim trendovima na tržištu nekretnina.

Cijene nekretnina u Hrvatskoj su u posljednjih nekoliko godina zabilježile znatan porast. Prema podacima Državnog zavoda za statistiku (DZS), cijene stambenih nekretnina su u 2022. godini porasle za oko 14% u odnosu na prethodnu godinu, nastavljajući višegodišnji trend rasta. U prvoj polovici 2023. godine, rast cijena nekretnina usporio je, ali je i dalje ostao pozitivan, s godišnjim porastom od oko 10% (Forum nekretnina, 2023). Ovaj rast je posljedica nekoliko faktora, uključujući veliku potražnju, ograničenu ponudu, povoljne uvjete kreditiranja te interes stranih kupaca, posebno u obalnim regijama.

Cijene nekretnina u Hrvatskoj i dalje rastu, ali sada po nižoj stopi nego prethodnih godina. Tržište nekretnina pokazuje znakove usporavanja u cijeloj zemlji, s padom broja transakcija u većini županija. Kupovina nekretnina opada kako među stranim tako i među domaćim kupcima (Forum nekretnina, 2023). Ovo smanjenje prometa ukazuje na to da je tržište ušlo u novu fazu, te se u narednom razdoblju očekuju promjene u dosadašnjim trendovima na tržištu nekretnina u Hrvatskoj.

**Grafički prikaz 3. Prosječna postignuta cijena 2002.-2023.**

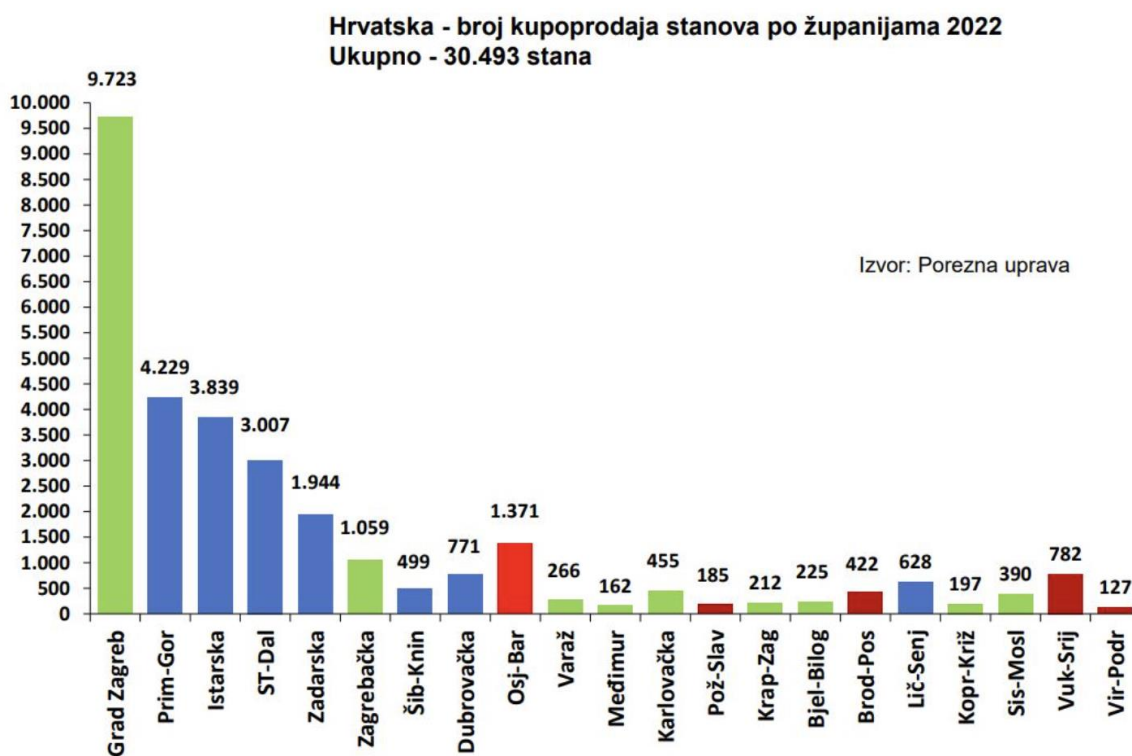


Izvor: HGK, 36. Forum nekretnina 12/2023.

Tržište nekretnina u Hrvatskoj obilježeno je značajnim regionalnim razlikama. Prema grafičkom prikazu 3, najveći porast cijena zabilježen je u većim gradovima, poput Zagreba, Splita i Dubrovnika, kao i u popularnim turističkim destinacijama na obali Jadrana. U Zagrebu, prosječna cijena stambenih nekretnina u centru grada premašuje 3.000 eura po kvadratnom metru, dok u Splitu i Dubrovniku prosječne cijene dosežu i do 4.000 eura ili više po kvadratnom metru (Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, 2024). U kontinentalnim dijelovima zemlje, posebno u manjim gradovima i ruralnim područjima, cijene su znatno niže i rastu sporijim tempom.

Broj transakcija nekretninama također potvrđuje podjelu hrvatskoj tržišta nekretnina na tri dijela, kako je vidljivo na grafičkom prikazu u nastavku.

#### Grafički prikaz 4. Broj kupoprodaja stanova po županijama



Izvor: Porezna uprava, prema HGK 36. Forum nekretnina 12/2023.

Potražnja za nekretninama u Hrvatskoj ostala je visoka, iako je u drugoj polovici 2023. godine zabilježen blagi pad potražnje, dijelom zbog rasta kamatnih stopa na stambene kredite te inflatornih pritisaka koji utječu na kupovnu moć građana (Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, 2024).

imovine, 2024). Ipak, interes za kupovinu nekretnina i dalje je snažan, posebno među strancima, što pridonosi rastu cijena. Strani kupci, posebno iz zemalja Europske unije, poput Njemačke, Austrije i Slovenije, aktivni su na tržištu, osobito u priobalnim područjima gdje traže nekretnine za odmor ili investicije (Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, 2024).

Ponuda novih stanova u Hrvatskoj se povećava, ali ne dovoljno brzo da bi zadovoljila rastuću potražnju. Gradnja novih stambenih objekata se odvija uglavnom u Zagrebu i drugim većim gradovima te na Jadranskoj obali. Prema podacima prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, u 2022. godini izdano je više od 11.000 građevinskih dozvola za nove stambene jedinice, što je povećanje od 5% u odnosu na prethodnu godinu ((Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, 2024). Ipak, problemi s građevinskim materijalima, rast troškova gradnje i administrativne prepreke usporavaju dinamiku gradnje.

Turizam ima značajan utjecaj na tržište nekretnina, posebno u obalnim regijama. Povećana potražnja za turističkim najmom dovela je do rasta cijena nekretnina u turistički atraktivnim područjima. Kratkoročni najam preko platformi poput Airbnb-a i Booking.com-a dodatno je potaknuo rast cijena, ali i smanjio dostupnost stambenih jedinica za lokalno stanovništvo, što je izazov s kojim se suočavaju lokalne vlasti. Porast inflacije i kamatnih stopa tijekom 2023. godine imao je određeni učinak na tržište nekretnina. Kupci se suočavaju s višim troškovima financiranja stambenih kredita, što može smanjiti potražnju i usporiti rast cijena (Forum nekretnina, 2023). Međutim, tržište nekretnina još uvijek nije zabilježilo značajan pad cijena jer su i dalje prisutni faktori koji potiču potražnju.

Pandemija COVID-19 promijenila je način na koji ljudi rade i gdje žele živjeti. S porastom rada na daljinu, mnogi kupci su počeli tražiti nekretnine u mirnijim i manje urbaniziranim područjima, uključujući ruralne dijelove Hrvatske i manje gradove. Ovo je dovelo do rasta potražnje i cijena u nekim manje očekivanim regijama. Hrvatska vlada planira uvesti niz zakonodavnih promjena kako bi unaprijedila transparentnost i učinkovitost tržišta nekretnina. Nove mjere, uključujući digitalizaciju zemljišnih knjiga, pojednostavljenje administrativnih procedura za izdavanje građevinskih dozvola i regulaciju kratkoročnog najma, mogle bi imati značajan utjecaj na buduće kretanje tržišta nekretnina.

Tržište nekretnina u Hrvatskoj nalazi se u fazi dinamičkog razvoja, obilježenog rastom cijena, visokom potražnjom i ograničenom ponudom. Unatoč nekim izazovima, poput inflacije i rastućih kamatnih stopa, tržište i dalje privlači domaće i strane investitore. Regionalne razlike u cijenama, utjecaj turizma, digitalizacija i promjene u načinu rada, kao i predložene zakonodavne reforme, predstavljaju ključne faktore koji će oblikovati tržište nekretnina u Hrvatskoj u narednim godinama.

## 5.2. Stanje i kretanja na razini Splitsko dalmatinske županije

Tržište nekretnina u Splitsko-dalmatinskoj županiji, jednoj od najatraktivnijih regija u Hrvatskoj zbog svoje obale i turističkih središta, prolazi kroz značajne promjene i izazove. Ovo tržište je vrlo dinamično i pod utjecajem niza faktora kao što su turizam, strani investitori, gospodarski trendovi, te demografske promjene. U nastavku su navedena glavna obilježja i kretanja na tržištu nekretnina u ovoj županiji. U nastavku je prikazan grafički prikaz pregleda broja kupoprodaja nekretnina za razdoblje od 2018. do 2022. godine na području Splitsko-dalmatinske županije. Podaci su prikupljeni iz Porezne uprave-Statistike prometa nekretnina.

**Grafički prikaz 5. Pregled broja kupoprodaja nekretnina za razdoblje od 2018. do 2022. godine na području Splitsko-dalmatinske županije**

Godina	Broj kupoprodaja
2018	8.610
2019	8.634
2020	7.348
2021	10.670
2022	11.506

Izvor: Informacijski sustav Porezne uprave - Statistika Poreza na promet nekretnina

Tablica pruža pregled broja kupoprodaja nekretnina na području Splitsko-dalmatinske županije za razdoblje od 2018. do 2022. godine, uzimajući u obzir samo one nekretnine za koje je Porezna uprava utvrdila poreznu osnovicu. Važno je napomenuti da podaci za 2020., 2021. i 2022. godinu još uvijek mogu biti podložni promjenama zbog mogućnosti ažuriranja u Informacijskom sustavu Porezne uprave.

U 2018. godini zabilježeno je 8,610 kupoprodaja nekretnina. Broj kupoprodaja se lagano povećao u 2019. godini na 8,634, što ukazuje na stabilno tržište nekretnina tijekom ove dvije godine. U 2020. godini zabilježen je značajan pad broja kupoprodaja, s ukupno 7,348 transakcija. Ovaj pad se može pripisati globalnoj pandemiji COVID-19 koja je značajno utjecala na tržišta nekretnina širom svijeta, uključujući i Hrvatsku. Zatvaranja i ograničenja kretanja smanjila su aktivnosti na tržištu nekretnina. Godina 2021.

donosi oporavak tržišta nekretnina s 10,670 kupoprodaja. Ovo povećanje može biti rezultat odgođenih transakcija iz prethodne godine te poboljšanja epidemiološke situacije koja je omogućila veći broj transakcija. U 2022. nastavlja se rast s ukupno 11,506 kupoprodaja nekretnina. Ovaj trend sugerira nastavak oporavka i jačanja tržišta nekretnina u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Veća potražnja i stabilizacija ekonomskih uvjeta doprinijeli su povećanju broja transakcija.

Pregled broja kupoprodaja nekretnina na području Splitsko-dalmatinske županije od 2018. do 2022. godine pokazuje kako tržište nekretnina reagira na vanjske utjecaje poput pandemije, ali i kako se oporavlja i jača u postpandemijskom razdoblju. Kontinuirano praćenje i ažuriranje podataka od strane Porezne uprave ključno je za precizno razumijevanje trendova i dinamike na tržištu nekretnina.

Tablica 2 prikazuje pregled broja nekretnina i vrijednost isporuke nekretnina (u HRK) oporezivih PDV-om (\*= bez iznosa PDV-a) iz prijava poreza na dodanu vrijednost obveznika koji na području Splitsko-dalmatinske županije imaju registrirano sjedište ili uobičajeno prebivalište/boravište za razdoblje od 2018. do 2022. godine.

**Grafički prikaz 6. Pregled broja nekretnina i vrijednost isporuke nekretnina bez PDV-a oporezivih PDV-om Splitsko dalmatinske županije**

GODINA	OBRAZAC PDV	
	BROJ NEKRETNINA	VRIJEDNOST ISPORUKE*
2018	711	372,291,314
2019	934	518,622,828
2020	333	199,651,559
2021	768	395,190,488
2022	430	341,593,530

Izvor: Ministarstvo financija-porezna uprava, (2023). Prijava poreza na dodanu vrijednost za razdoblje od 2018. do 2022. godine

Podaci su iskazani prema sjedištu ili prebivalištu poreznog obveznika, bez obzira na lokaciju isporučenih nekretnina. U 2018. godini ukupno je prijavljeno 711 nekretnina s ukupnom vrijednošću isporuke od 372,291,314 HRK. Ovi podaci sugeriraju solidan promet nekretnina oporezivih PDV-om, s

prosječnom vrijednošću isporuke po nekretnini od približno 523,779 HRK. U 2019. godini zabilježen je značajan porast u broju nekretnina na 934, dok je vrijednost isporuke također porasla na 518,622,828 HRK. Prosječna vrijednost isporuke po nekretnini iznosi približno 555,326 HRK. Ovo povećanje može biti indikativno za rastuće tržište nekretnina i povećanu potražnju. Godina 2020. pokazuje drastičan pad broja prijavljenih nekretnina na 333 i vrijednosti isporuke na 199,651,559 HRK. Ovaj pad je vjerojatno posljedica pandemije COVID-19, koja je značajno utjecala na gospodarske aktivnosti, uključujući i tržište nekretnina. Prosječna vrijednost isporuke po nekretnini bila je oko 599,258 HRK, što sugerira da su transakcije koje su se odvijale uključivale vrijednije nekretnine.

Oporavak tržišta može se vidjeti u 2021. godini s 768 prijavljenih nekretnina i ukupnom vrijednošću isporuke od 395,190,488 HRK. Prosječna vrijednost isporuke po nekretnini iznosi približno 514,583 HRK. Ovo povećanje u broju transakcija i ukupnoj vrijednosti može biti rezultat postupene normalizacije gospodarskih aktivnosti nakon početnih udara pandemije. U 2022. godini zabilježeno je 430 nekretnina s ukupnom vrijednošću isporuke od 341,593,530 HRK. Prosječna vrijednost isporuke po nekretnini je oko 794,412 HRK, što sugerira trend prema transakcijama s većom vrijednošću, iako je ukupan broj transakcija manji nego u prethodnoj godini.

Pregled broja nekretnina i vrijednosti isporuke oporezivih PDV-om pokazuje kako vanjski faktori, poput pandemije, mogu značajno utjecati na tržište nekretnina. Nakon pada u 2020. godini, tržište se počelo oporavljati u 2021. godini, dok 2022. godina pokazuje pomak prema transakcijama s većom vrijednošću.

## 6. EVIDENCIJA PROMETA NEKRETNINA

### 6.1. Postupak evidentiranja

Evidentiranje prometa nekretnina u Hrvatskoj igra ključnu ulogu u osiguravanju pravne sigurnosti i transparentnosti vlasničkih odnosa, kao i u učinkovitoj naplati poreza. Ovaj postupak je detaljno reguliran Pravilnikom o obrascu prijave prometa nekretnina i evidenciji prometa nekretnina (NN 1/2017), koji je donesen na temelju Zakona o porezu na promet nekretnina (NN 115/16). Pravilnik precizira kako treba izgledati obrazac za prijavu prometa nekretnina, način njegova podnošenja, te uspostavu i vođenje Evidencije prometa nekretnina i način korištenja podataka iz te evidencije.

Prilikom prijave prometa nekretnina, obveznici moraju pružiti nekoliko ključnih informacija. U prvom dijelu prijave (grafički prikaz 7), obveznik navodi podatke o svojoj poreznoj obvezi, uključujući je li obveznik poreza na promet nekretnina ili poreza na dodanu vrijednost (PDV), te da li je odabrao plaćanje poreza na dodanu vrijednost ili poreza na promet nekretnina.

U drugom dijelu prijave unose se podaci o vrsti prometa nekretnina, uključujući datum sklapanja ugovora, pravomoćnost sudske odluke ili rješenja ministra pravosuđa, te datum isporuke nekretnine ako je prodavatelj u registru obveznika PDV-a. Također, navode se vrsta prometa (kao što su kupoprodaja, darovanje, zamjena, razvrgnuće suvlasničke zajednice, dioba, dosmrtno ili doživotno uzdržavanje, ortaštvo, dioba bračne stečevine, ostali ugovori) i način stjecanja nekretnine (kao što su stečajni postupak, ovršni postupak, izvlaštenje, ili stjecanje temeljem suglasnosti ministra pravosuđa).

Treći dio prijave sadrži podatke o zakonskom zastupniku (za maloljetne ili poslovno nesposobne osobe), uključujući njihov OIB i ime ili naziv. Četvrti dio uključuje podatke o opunomoćeniku, ako je porezni obveznik imenovao nekoga za dostavu obrasca ili za utvrđivanje poreza, uključujući OIB, ime ili naziv i opseg punomoći (opća ili specijalna).

U petom dijelu prijave navode se podaci o otuđitelju ili isporučitelju nekretnine. Ako nekretninu otuđuje ili isporučuje više osoba, za svaku osobu treba unijeti OIB, ime ili naziv, srodstvo (ako je primjenjivo), podatke o stjecanju nekretnine (kao što su način stjecanja, naziv isprave, datum i cijena stjecanja ili cijena izgradnje) te informacija o tome preuzima li prodavatelj obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina.

Ovi podaci osiguravaju precizno evidentiranje i transparentnost prometa nekretnina, što je ključno za pravilno obračunavanje poreza i održavanje urednog pravnog sustava u vlasničkim odnosima.



U stavku VI. obrasca prijave prometa nekretnina unose se detaljne informacije o nekretnini koja se stječe. Prvo, navodi se vrijednost nekretnine prema ispravi koja prati transakciju, uključujući iznos preuzetog duga, ako nekretnina dolazi s dugom, te opis tog duga. Također se bilježi bilo kakva opterećenost nekretnine, kao što su prava uživanja ili zaštićeni najmoprimac.

Površina nekretnine unosi se u kvadratnim metrima, uključujući ukupnu površinu i onu koja je specifično u prometu. Također se precizira koliki udjel u nekretnini porezni obveznik stječe, te je li nekretnina smještena na području posebne državne skrbi. Ostali ključni podaci uključuju katastarsku općinu, broj katastarske čestice, oznaku zemljišnoknjižnog uloška i da li je nekretnina evidentirana u Knjizi položenih ugovora. Također se unose oznake zemljišnoknjižnog poduloška i etaže, te adresa nekretnine (naselje, ulica i kućni broj).

Ovisno o vrsti zemljišta, bilježe se specifične informacije: za poljoprivredno zemljište navodi se vrsta uporabe (npr. oranice, livade), za šumu ili šumsko zemljište opis vrste šume ili zemljišta, a za građevinsko zemljište podatak o izdaju građevinske dozvole. Ako je riječ o prirodno neplodnom zemljištu, to također treba označiti.

Za izgrađene nekretnine, unose se podaci o vrsti nekretnine, kao što su stan, apartman, stambena kuća, poslovni prostor, garaža i slično. Zatim se navode obilježja zemljišta, uključujući nagib terena (ravno, kosina, klizište) i dostupnost infrastrukture (struja, voda, plin, kanalizacija). Obilježja izgrađene nekretnine uključuju dovršenost (dovršen, roh bau), stanje (za adaptaciju, dobro), način grijanja (lokalno, etažno, centralno), katnost (koji kat je u pitanju), te dodatne karakteristike kao što su balkon, terasa, tavanski prostor.

Također, upisuje se energetska razred nekretnine, godina izgradnje i godina adaptacije, kao i datum prvog nastanjenja ili korištenja ako se obračunava porez na dodanu vrijednost. Na taj način se osigurava detaljna evidencija svih relevantnih aspekata nekretnine, što doprinosi transparentnosti i točnosti u poreznim obvezama.

U stavku VII. obrasca prijave prometa nekretnina bilježe se izvori i iznosi sredstava korištenih za stjecanje nekretnine. To uključuje različite izvore financiranja kao što su prihodi od nesamostalnog rada (plaće), prihodi od samostalne djelatnosti (poslovna dobit), imovina i imovinska prava (npr. vlasništvo nad dionicama), kapital, osiguranje, nasljedstvo, darovi, krediti, sredstva dobivena prodajom drugih nekretnina, rad u inozemstvu, te drugi relevantni izvori. Ukupan iznos sredstava unosi se kao zbroj svih pojedinačnih izvora.

U stavku VIII. unose se informacije o svrsi stjecanja nekretnine. To može biti za privatne potrebe (npr. vlastito stanovanje), poslovne potrebe (npr. poslovni prostor), kombinirane privatne i poslovne potrebe, ili s namjerom daljnje prodaje. Ako je u procesu prometa nekretnina bio prisutan posrednik, pod stavkom IX. unose se podaci o tom posredniku, uključujući njegovo ime i kontakt informacije.

U stavku X. pružaju se dodatne napomene ili objašnjenja od strane obveznika podnošenja prijave, koji mogu uključivati specifične okolnosti ili dodatne informacije relevantne za prijavu.

Na kraju, u stavku XI. navodi se popis svih priloženih isprava koje se dostavljaju uz prijavu, kao što su ugovori, potvrde o plaćanju, izvodi iz zemljišnih knjiga i drugi relevantni dokumenti.

U posljednjim godinama, hrvatski sustav evidentiranja prometa nekretnina prolazi kroz proces digitalizacije i modernizacije. Cilj je smanjiti administrativne barijere i povećati efikasnost postupka putem:

- E-zemljišnih knjiga: Uvođenje digitalnih zemljišnih knjiga koje omogućuju brži i lakši pristup podacima o nekretninama.
- Online prijave poreza: Omogućavanje elektroničke prijave poreza na promet nekretnina i drugih transakcija putem e-porezne platforme.

Postupak evidentiranja prometa nekretnina u Hrvatskoj složen je proces koji uključuje više koraka i sudjelovanje različitih institucija. Pravilna provedba ovog postupka ključna je za osiguranje pravne sigurnosti i transparentnosti u vlasničkim odnosima te za učinkovito prikupljanje poreza. Daljnja digitalizacija i modernizacija sustava mogu značajno doprinijeti povećanju efikasnosti i smanjenju administrativnih barijera, čime se unapređuje cjelokupan sustav evidentiranja prometa nekretnina.

Grafički prikaz u nastavku prikazuje obrazac kojeg je nužno popuniti i predati prilikom prijave prometa nekretnine.

## Grafički prikaz 7. Obrazac za prijavu prometa nekretnina

<b>STJECATELJ NEKRETNINE</b> OIB <input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> DRŽAVLJANSTVO / DRŽAVA SJEDIŠTA _____ OSOBNO IME / NAZIV _____ ADRESA _____	Datum primitka <input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> Potpis i pečat _____ Broj telefona _____ e-mail adresa _____				
<b>PRIJAVA PROMETA NEKRETNINA</b>					
<b>I. Porezni obveznik</b>					
1.1. poreza na promet nekretnina <input type="checkbox"/>	1.2. poreza na dodanu vrijednost <input type="checkbox"/>				
1.2.1. optiranje <input type="checkbox"/>					
<b>II. Podaci o prometu i vrsti prometa nekretnine</b>					
2.1. Datum sklapanja ugovora/pravomoćnosti sudske odluke/pravomoćnosti rješenja ministra pravosuđa <input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>					
2.1.1. Datum isporuke nekretnine <sup>1</sup> <input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>					
2.2. Vrsta prometa nekretnina:					
2.2.1. temeljem sklopljenog ugovora:					
<input type="checkbox"/> kupoprodaja	<input type="checkbox"/> doživotno uzdržavanje				
<input type="checkbox"/> darovanje	datum smrti primatelja uzdržavanja <input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>				
<input type="checkbox"/> zamjena	<input type="checkbox"/> ortaštvo				
<input type="checkbox"/> razvignuće suvl.zajednice ili dioba	<input type="checkbox"/> dioba bračne stečevine				
<input type="checkbox"/> dosmrtno uzdržavanje	<input type="checkbox"/> ostali ugovori (unos nekretnine u trgovačko društvo, ustupanje grobnog mjesta i dr...) <sup>2</sup>				
2.2.2. temeljem pravomoćne odluke:					
<input type="checkbox"/> nasljeđivanje	<input type="checkbox"/> sudska odluka				
<input type="checkbox"/> sudska odluka - dosjelost	<input type="checkbox"/> sudska odluka - odobrenje upisa				
2.2.3. posebni načini stjecanja:					
<input type="checkbox"/> stečajni postupak	<input type="checkbox"/> ovršni postupak				
<input type="checkbox"/> izvlaštenje	<input type="checkbox"/> suglasnost ministra pravosuđa				
2.2.4. ostali načini stjecanja _____					
<b>III. Podaci o zakonskom zastupniku</b>					
OIB <input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>	<b>IV. Podaci o opunomoćeniku</b>				
osobno ime/naziv _____	OIB <input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> opseg punomoći <sup>3</sup>				
	osobno ime/naziv _____ 1 2				
<b>V. Podaci o otuditelju-ima/isporučitelju-ima</b>					
			Podaci o stjecanju nekretnine koja se otuđuje / isporučuje		
OIB	Osobno ime / naziv	Srodstvo	Način stjecanja <sup>4</sup>	Datum	Cijena stjecanja/izgradnje
<input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>	<input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>	<input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>	<input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>	<input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>	<input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>
<input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>	<input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>	<input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>	<input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>	<input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>	<input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>
<input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>	<input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>	<input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>	<input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>	<input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>	<input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>
<input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>	<input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>	<input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>	<input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>	<input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>	<input style="width: 100px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/>
Prodavatelj preuzima obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina			<input type="checkbox"/> da	<input type="checkbox"/> ne	

1

Izvor: Porezna uprava, (2023). Prijava prometa nekretnina. Preuzeto 17.06.2024 s [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_obrasci/Documents/POREZ%20NA%20PROMET%20NEKRETNINA/Prijava%20PPN.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_obrasci/Documents/POREZ%20NA%20PROMET%20NEKRETNINA/Prijava%20PPN.pdf)

U Republici Hrvatskoj, evidencija o nekretninama vodi se kroz katastarske urede i zemljišnoknjižne sudove (Butorac, 2017). Iako oba sustava pružaju važne podatke, često dolazi do neskladnosti među njima, a podaci su često zastarjeli u odnosu na stvarno stanje. Ova neskladnost i neažurnost podataka predstavljaju značajne prepreke za poduzetništvo, investicije i gospodarstvo, ali i za svakodnevni život i rad građana, pravnih osoba i drugih korisnika (Butorac, 2017).

Katastar se opisuje kao zbirka popisa i kartografskih prikaza sličnih objekata u prostoru (Državna geodetska uprava, 2024). U Hrvatskoj postoji nekoliko vrsta katastra, uključujući katastar zemljišta, katastar nekretnina, katastar prostornih jedinica, katastar vodova, katastar šuma, katastar cesta, katastar zgrada i katastar pomorskog dobra (Državna geodetska uprava, 2024). Katastar je ključna evidencija koja

omogućava prostorno planiranje, upravljanje zemljištem te podržava različite administrativne i pravne aktivnosti (Butorac, 2017).

Zemljišne knjige se definiraju kao pojedinačni registar o pravnom stanju nekretnina, mjerodavnom za pravni promet, koji se vodi za svaku katastarsku općinu odvojeno (Državna geodetska uprava, 2024). One uključuju podatke o vlasništvu, hipotekama, služnostima i drugim pravima vezanim uz nekretnine. Zemljišne knjige su ključne za pravnu sigurnost u prometu nekretninama jer osiguravaju javnu dostupnost i pouzdanost podataka o vlasničkim i drugim stvarnim pravima na nekretninama.

Evidencija Porezne uprave sadrži podatke o poreznim obveznicima i njihovim nekretninama, kao i informacije potrebne za obračun i naplatu poreza. Ova evidencija koristi se za praćenje i kontrolu poreznih obveza koje proizlaze iz vlasništva i prometa nekretninama, poput poreza na promet nekretnina, poreza na dohodak od najma ili poreza na dohodak od prodaje nekretnina (RRiF, 2023).

Iako su katastar, zemljišne knjige i Evidencija Porezne uprave povezani jer se svi odnose na nekretnine, svaki od tih sustava ima specifičnu ulogu (Butorac, 2017). Katastar pruža tehničke i geografske podatke o nekretninama, zemljišne knjige pružaju pravne podatke o vlasništvu i drugim pravima, dok Evidencija Porezne uprave prati porezne obveze vezane uz te nekretnine.

Za učinkovito upravljanje nekretninama i osiguranje pravne sigurnosti u prometu nekretninama, važno je da podaci u katastru, zemljišnim knjigama i Evidenciji Porezne uprave budu usklađeni i točni. Svaki od ovih sustava međusobno se nadopunjuje, čime se osigurava cjelovita i pouzdana evidencija o nekretninama u Republici Hrvatskoj.

## **6.2. Izazovi u evidenciji nekretnina**

Evidencija nekretnina u Hrvatskoj suočava se s brojnim izazovima koji mogu utjecati na pravnu sigurnost, transparentnost i učinkovitost tržišta nekretnina. Ovi izazovi su višestruki i uključuju probleme povezane s administrativnim postupcima, tehnološkim nedostacima, neusklađenošću podataka, te rizicima povezanim s prijevarama i ilegalnim aktivnostima (Butorac, 2017).

Jedan od glavnih izazova u evidenciji nekretnina je složenost administrativnih postupaka. Postupci prijave i upisa vlasništva mogu biti dugotrajni i zahtijevati veliki broj dokumenata, što može obeshrabriti vlasnike i kupce nekretnina. Administrativni procesi često uključuju više institucija, kao što su zemljišnoknjižni odjeli, Porezna uprava, i različite općinske službe, što može dovesti do dužih rokova za obradu i upis promjena.

Izmjenom i dopunom Zakona o zemljišnim knjigama, koja je prošla prvo čitanje u Saboru, zemljišne knjige u Hrvatskoj su digitalizirane i ujedinjaju se s katastrom (Financije.hr, 2024). Novim zakonom proširuju se ovlasti javnih bilježnika i odvjetnika, koji će moći podnositi zahtjeve za upis i promjenu podataka putem interneta. Glavni ravnatelj Državne geodetske uprave Antonio Šustić najavio je da će se programom digitalizacije obuhvatiti gotovo 600 tisuća hektara građevinskog područja, s ciljem ažuriranja zemljišnih knjiga i katastra, što bi trebalo privući strane investicije i unaprijediti gospodarstvo (Financije.hr, 2024).

Neusklađenost podataka između različitih institucija predstavlja značajan izazov. Na primjer, podaci u zemljišnim knjigama, katastru i poreznim evidencijama često nisu ažurirani ili su nedosljedni. To može dovesti do pravnih sporova i nesigurnosti oko vlasničkih prava. Ažuriranje i usklađivanje ovih baza podataka zahtijeva koordinirane napore između različitih tijela te može biti složeno i dugotrajno.

Porezne prijevare i nepravilnosti u prijavi prometa nekretnina predstavljaju ozbiljan problem. Neki vlasnici i kupci nekretnina pokušavaju izbjeći plaćanje poreza putem lažnih prijava vrijednosti transakcija ili skrivanjem pravog vlasništva. Ovo ne samo da šteti državnim prihodima, već i narušava pravnu sigurnost na tržištu nekretnina. Poboljšanje kontrolnih mehanizama i suradnja između Porezne uprave i drugih institucija ključni su za suzbijanje ovih pojava.

Pravni sporovi vezani uz vlasništvo nekretnina često proizlaze iz zastarjelih ili neispravnih evidencija. Zemljišne knjige u nekim područjima mogu biti nepotpune ili netočne, što otežava dokazivanje vlasništva. Proces ispravljanja ovih pogrešaka mogu biti dugotrajni i skupi. Uvođenje sustavnih revizija i ažuriranja evidencija može pomoći u smanjenju broja sporova i povećanju pravne sigurnosti.

Tehnička ograničenja, poput nedostatka adekvatne informatičke infrastrukture i nedovoljno obučenog kadra, također predstavljaju izazov. Modernizacija sustava zahtijeva ulaganja u tehnologiju i edukaciju zaposlenika kako bi se osiguralo da su svi procesi učinkoviti i transparentni.

Korištenje i zaštita podataka važan su aspekt digitalne evidencije nekretnina. Potrebno je osigurati da su svi podaci o vlasništvu zaštićeni od neovlaštenog pristupa i zlouporabe. Istovremeno, pristup tim podacima treba biti jednostavan i brz za ovlaštene osobe kako bi se omogućila učinkovitost postupaka.

Izazovi u evidenciji nekretnina u Hrvatskoj su mnogobrojni i zahtijevaju sveobuhvatan pristup za njihovo rješavanje. Digitalizacija sustava, unapređenje administrativnih postupaka, usklađivanje podataka i jačanje kontrolnih mehanizama ključni su koraci prema povećanju efikasnosti i pravne sigurnosti. Rješavanje ovih izazova neće samo poboljšati tržište nekretnina, već će također osigurati pravednije i transparentnije porezne prakse, čime se doprinosi ukupnom gospodarskom razvoju zemlje.

### 6.3. Buduće smjernice – Uvođenje Poreza na nekretnine

Porez na nekretnine u Hrvatskoj je tema koja se razmatra već dugi niz godina, no njegova implementacija je više puta odgađana zbog različitih ekonomskih, političkih i društvenih razloga. Planovi za uvođenje poreza na nekretnine obuhvaćaju različite pristupe i modele oporezivanja s ciljem povećanja pravednosti u oporezivanju imovine i osiguravanja dodatnih prihoda za lokalne jedinice. U nastavku je navedeno nekoliko ključnih informacija o planiranom porezu na nekretnine u Hrvatskoj i njegovim očekivanim efektima.

Uvođenje poreza na nekretnine trebalo bi ispuniti nekoliko ciljeva. Prvi je fiskalna decentralizacija. Uvođenje ovog poreza pomoglo bi lokalnim jedinicama vlasti povećanje vlastitih prihoda, smanjujući njihovu ovisnost o središnjem proračunu. Drugi cilj bi bio pravednije oporezivanje jer bi vlasnici vrjednijih nekretnina plaćali više poreza, čime bi se smanjio teret na ostale porezne obveznike. Treći razlog bi bio poticanje učinkovitijeg korištenja nekretnina. Porez na nekretnine može potaknuti vlasnike na učinkovitije korištenje i održavanje svojih nekretnina, smanjujući broj zapuštenih i neiskorištenih objekata.

Planirani porez na nekretnine bi bio jedinstveni porez na nekretnine, koji bi zamijenio komunalnu naknadu, porez na kuće za odmor i spomeničku rentu. Ovaj pristup bi pojednostavio sustav oporezivanja i omogućio transparentniji i pravedniji način oporezivanja. Međutim, njegovo uvođenje, između ostalog, pretpostavlja ažurirane i točne podatke o tržišnoj vrijednosti nekretnina, što uključuje uspostavljanje sveobuhvatnih registara nekretnina i njihovu redovitu procjenu. Planirano je da porezne stope budu diferencirane prema namjeni (stambena, poslovna, poljoprivredna itd.) i vrijednosti nekretnine, čime bi se osiguralo pravedno oporezivanje.

Nekoliko je razloga tj. izazova i kontroverzi koje proizlaze iz specifičnih društvenih i tržišnih okolnosti i zbog kojih višekratno najavljivani porez na nekretnine još nije uveden. Drugim riječima, na tim istim izazovima treba poraditi kako bi se ostvarile sve pretpostavke za uvođenje poreza na nekretnine i ostvarenje njegovog očekivanog učinka.

U trenutku završetka ovog rada, u medijima se ponovno aktualiziralo pitanje poreza na nekretnine jer je Vlada, odnosno ministar financija, najavila uvođenje poreza na nekretnine uz glavni argument da je previše praznih stanova. Prema podacima DZS-a, u Hrvatskoj je trenutno 600.000 praznih stanova i oko 230.000 kuća za odmor, a prema agentima na tržištu nekretnina nedostaje stanova i kuća za prodaju i najam (Žderić, 2024). Prema najavama ministra, porez neće plaćati onaj tko živi u nekretnini i oni koji su nekretninu dali u dugoročan najam. Uz to, povećalo bi se porezno opterećenje kratkoročnog najma u turizmu, koje se sad plaća kao paušal. Argument toga je da cijene stambenih kvadrata rastu zbog

nedovoljne ponude, a istodobno se znatan dio stanova nudi u kratkoročni najam za turizam, što onemogućava dostupnost tih prostora za stanovanje. Žderić, 2024).

Stručnjaci i javnost, prema prvim reakcijama, nisu optimistični u pogledu efikasnosti najavljenog nameta. Neki smatraju da će uvođenje poreza povećati ponudu stanova za dugoročni najam, ali da to neće odmah riješiti problem priuštivog najma (Žderić, 2024). Tržište bi moglo dobiti više nekvalitetnih nekretnina, dok bi cijene mogle padati samo ako ponuda znatno nadmaši potražnju. Dodatno, u turističkim dijelovima, primjerice Splitu, potražnja za stanovima je nekoliko desetaka puta veća od ponude dugoročnog najma i teško je pretpostaviti koliko bi stanova bilo dovoljno da bi zadovoljilo tržište (Bogdan, 2024). Uvođenje zakona o apartmanima moglo bi dodatno utjecati na tržište smanjenjem broja stanova dostupnih za kratkoročni najam (Žderić, 2024).

Dok su cijene nekretnina u nekim drugim zemljama u padu, situacija u Hrvatskoj je drugačija - cijene su stabilne, ali je promet nekretninama značajno opao. Glavni razlozi za to su visoke cijene kvadrata i smanjena kupovna moć građana. Mnogi građani već posjeduju nekretnine koje su dobili naslijeđem ili kao oblik štednje, što dodatno komplicira situaciju. Uvođenje poreza na nekretnine zbog toga postaje politički i socijalno osjetljivo pitanje (Filipović, 2024).

Uvođenje poreza na nekretnine moglo bi imati negativne ekonomske posljedice, kao što su smanjenje vrijednosti nekretnina i poticanje prodaje nekretnina strancima (Mijatović, 2024). Ovo bi moglo dodatno opteretiti financijsku situaciju umirovljenika i građana s nižim prihodima, koji često posjeduju nekretnine kao jedini oblik imovine. S obzirom na to da mnogi građani svoje nekretnine vide kao sigurnu investiciju, uvođenje poreza moglo bi izazvati značajan otpor u javnosti.

Raspravlja se o potrebi za alternativnim izvorima prihoda države i pravednijem oporezivanju, ali uvođenje poreza na nekretnine zahtjeva detaljnu pripremu. Potrebno je utvrditi pravedne porezne stope i realne vrijednosti nekretnina kako bi se izbjegle nepravednosti i preveliko opterećenje pojedinih skupina građana (Mijatović, 2024). Važno je osigurati da porez na nekretnine ne dovede do urušavanja tržišta nekretnina ili povećanja socijalnih nejednakosti.

Porez na nekretnine može biti koristan alat za diversifikaciju fiskalnih izvora države, omogućavajući stabilnije i održivije prikupljanje prihoda. Međutim, njegovo uvođenje mora biti pažljivo razmotreno kako bi se izbjegle negativne posljedice na životni standard građana i stabilnost tržišta nekretnina (Mijatović, 2024). Prema Mijatović (2024), važno je jasno definirati svrhu i ciljeve uvođenja poreza na nekretnine. Građani moraju razumjeti kako će prikupljena sredstva biti korištena i na koji način će porez doprinijeti općem dobru. Transparentna komunikacija o namjeni poreza, bilo da se radi o

financiranju javnih usluga, poboljšanju infrastrukture ili smanjenju drugih poreznih opterećenja, ključna je za stjecanje povjerenja građana.

Također je nužno provesti detaljnu analizu tržišta nekretnina kako bi se utvrdile pravedne porezne stope koje neće prekomjerno opteretiti vlasnike nekretnina. Uzimanje u obzir socioekonomskog statusa građana, vrijednosti nekretnina i lokalnih specifičnosti može pomoći u oblikovanju porezne politike koja je socijalno pravedna i ekonomski održiva. Primjerice, uvođenje progresivnih poreznih stopa koje uzimaju u obzir vrijednost nekretnine i prihod vlasnika može pomoći u ravnomjernijem raspodjeli poreznog tereta.

Prof. Ivanov, s Ekonomskog fakulteta u Zagrebu, smatra da se ne smije ignorirati još jedan važan aspekt je pružanje podrške ranjivim skupinama, kao što su umirovljenici i građani s niskim prihodima, koji često posjeduju nekretnine kao jedini oblik imovine. Uvođenje poreznih olakšica ili izuzeća za ove skupine može pomoći u smanjenju financijskog pritiska i spriječiti socijalne nejednakosti. (Filipović, 2024)

Uz to, važno je osigurati da uvođenje poreza na nekretnine ne dovede do destabilizacije tržišta nekretnina. Potrebno je pratiti i analizirati učinke poreza na tržište, te biti spreman na prilagodbe kako bi se spriječile neželjene posljedice, poput pada vrijednosti nekretnina ili povećanja prodaje nekretnina strancima (Filipović, 2024). Uvođenje prijelaznog razdoblja može biti korisno kako bi se tržište postupno prilagodilo novim uvjetima.

Sve ove mjere zahtijevaju temeljitu pripremu i otvoren dijalog s javnošću. Organiziranje javnih rasprava, konzultacija i informativnih kampanja može pomoći u prikupljanju povratnih informacija od građana i stručnjaka, te osigurati da porezna politika bude dobro osmišljena i prihvaćena. Kroz transparentnu i komunikaciju koja uključuje sve dionike, država može postići uspješno uvođenje poreza na nekretnine koje neće narušiti socijalnu ravnotežu i ekonomski razvoj zemlje, već će pridonijeti pravednijem i održivijem sustavu oporezivanja.



## 7. ZAKLJUČAK

Nekretnine zauzimaju značajno mjesto u poreznom sustavu Republike Hrvatske, predstavljajući ključan izvor prihoda za državu i lokalne zajednice. Porezni tretman nekretnina obuhvaća nekoliko vrsta poreza, uključujući porez na promet nekretnina, porez na dohodak od imovine te porez na dodanu vrijednost.

Porez na promet nekretnina jedan je od ključnih oblika poreznog opterećenja, primjenjuje se pri svakom prijenosu vlasništva nad nekretninom. Ovaj porez osigurava znatan dio prihoda lokalnih jedinica, ali također može utjecati na dinamiku tržišta nekretnina, jer kupci moraju snositi dodatne troškove prilikom kupovine. Porez na dohodak od imovine odnosi se na prihode koje vlasnici ostvaruju iznajmljivanjem svojih nekretnina. Ovaj porez, iako manje značajan u odnosu na porez na promet, doprinosi pravednosti poreznog sustava jer osigurava da vlasnici koji ostvaruju dohodak iz nekretnina pridonose javnim приходima.

Komunalne naknade i doprinosi predstavljaju još jedan važan aspekt poreznog opterećenja nekretnina. Unatoč važnosti nekretnina u poreznom sustavu, postoje brojni izazovi koji zahtijevaju pažnju. Administrativni postupci vezani uz prijavu i plaćanje poreza često su složeni i dugotrajni, što može obeshrabiliti vlasnike nekretnina i dovesti do izbjegavanja obveza. Tehnički problemi, poput zastarjelih ili neusklađenih podataka u zemljišnim knjigama i katastru, također doprinose pravnoj nesigurnosti i povećavaju rizik od sporova. Porezne prijevare i nepravilnosti, poput lažnog prijavljivanja vrijednosti transakcija, predstavljaju dodatni problem koji narušava pravednost i učinkovitost poreznog sustava.

Kako bi se adresirali neki od ovih izazova, planira se uvođenje novog poreza na nekretnine. Ovaj porez bi trebao zamijeniti postojeće poreze na promet nekretnina i komunalne naknade, pojednostavljajući porezni sustav i osiguravajući stabilniji izvor prihoda za lokalne zajednice. Njegova implementacija bit će temeljena na tržišnoj vrijednosti nekretnina, što bi trebalo osigurati pravednije oporezivanje i veću transparentnost.

Uvođenje poreza na nekretnine nosi sa sobom brojne potencijalne prednosti. Prvo, može osigurati stabilniji i pravedniji izvor prihoda za lokalne zajednice, smanjujući ovisnost o porezima na promet nekretnina. Drugo, može doprinijeti boljem upravljanju nekretninama, jer će vlasnici biti motivirani za efikasnije korištenje svoje imovine. Treće, jednostavniji porezni sustav može smanjiti administrativne troškove i povećati pravnu sigurnost.

Međutim, postoje i rizici povezani s uvođenjem ovog poreza. Prvi je politički otpor, jer je porez na nekretnine politički osjetljivo pitanje. Strah od negativne reakcije birača doveo je do više odgađanja implementacije. Druga zabrinutost su ekonomski učinci. Postoji bojazan da bi uvođenje poreza na

nekretnine moglo negativno utjecati na tržište nekretnina, posebno u vrijeme ekonomske nesigurnosti. Treći izazov je tehnička i administrativna priprema. Implementacija poreza na nekretnine zahtijeva opsežne tehničke pripreme, uključujući uspostavljanje i održavanje baza podataka o nekretninama, kao i edukaciju poreznih službenika.

Nekretnine igraju ključnu ulogu u poreznom sustavu Republike Hrvatske, a njihovo pravilno oporezivanje od suštinske je važnosti za ekonomski razvoj i stabilnost države. Planirani porez na nekretnine predstavlja značajnu reformu koja ima potencijal unaprijediti pravednost i efikasnost poreznog sustava. Njegova uspješna implementacija zahtijevat će pažljivu pripremu, uključujući preciznu procjenu vrijednosti nekretnina, jasnu komunikaciju s javnošću i učinkovite administrativne postupke. Unatoč izazovima, ovaj porez može donijeti dugoročne koristi za lokalne zajednice i ukupni gospodarski sustav Hrvatske.

## LITERATURA

1. Bakarić R., Slijepčević I., Stojčić S., Vizek M., (2023). Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske : 2022, Ekonomski institut Zagreb
2. Bejaković, P., (2019.) Povijest i suvremeni trendovi u oporezivanju nekretnina, Porezni vjesnik
3. Bogdan A., (2024). Problem nepriuštivosti stanova zahtijeva sveobuhvatan pristup. Preuzeto 29.08.2024 s <http://www.casopis-gradjevinar.hr/assets/Uploads/JCE-76-2024-3-8-stambena-politika.pdf>
4. Bratić V., Fabris M., (2012). Skrivena javna potrošnja: sadašnjost i budućnost poreznih izdatak. Zagreb: Institut za javne financije
5. Bubalo, J. (2023). Najam ili zakup nekretnina - tko, kada i koliko treba platiti porez. Preuzeto 04.09.2024. s <https://www.savjeti.hr/biznis/najam-ili-zakup-nekretnina-tko-kada-i-koliko-treba-platiti-porez/577>
6. Butorac D., (2017). Jedinствена evidencija o nekretninama – objedinјavanje podataka katastra zemljišta i podataka zemljišne knjige – da ili ne? Geodetski list, Vol. 71, str. 143-162
7. CEA, (2024). Porez na nekretnine u Hrvatskoј. Preuzeto 25.08.2024 s <https://www.cea-policy.hr/porez-na-nekretnine-hrvatska/>
8. Cindori S., Pilipović O., Kalčić R., (2015). Porez na dodanu vrijednost u teoriji i praksi / Cindori, Sonja (ur.). Split: WEB knjižara.
9. Državna geodetska služba, (2024). Geodetsko informatički rječnik. Preuzeto 25.08.2024 s <https://dgu.gov.hr/geodetsko-informaticki-rjecnik/163?slovo=k>
10. Državni zavod za statistiku, (2024). Indeks cijena stambenih nekretnina. Preuzeto 26.08.2024 s <https://podaci.dzs.hr/hr/podaci/cijene/indeks-cijena-stambenih-nekretnina/>
11. Filipović L., (2024). Novi porez neće se plaćati po kvadraturi stana. 'Imućniji će naći način da ga zaobiđu, pogodit će srednji sloj'. Preuzeto 23.08.2025 s [https://www.tportal.hr/biznis/clanak/novi-porez-neze-se-placati-po-kvadraturi-stana-imucniji-ce-naci-nacin-da-ga-zaobidu-pogodit-ce-srednji-sloj-20240709?meta\\_refresh=1](https://www.tportal.hr/biznis/clanak/novi-porez-neze-se-placati-po-kvadraturi-stana-imucniji-ce-naci-nacin-da-ga-zaobidu-pogodit-ce-srednji-sloj-20240709?meta_refresh=1)
12. Financije.hr, (2024). Počinje digitalizacija zemljišnih knjiga, spajaju se s katastrom. Preuzeto 23.08.2025 s <https://financije.hr/pocinje-digitalizacija-zemljisnih-knjiga-spajaju-se-s-katastrom/>
13. Forum nekretnina, (2024). U Hrvatskoј postoје TRI tržišta nekretnina. Preuzeto 26.08.2024 s <https://www.zgradonacelnik.hr/vijesti/u-hrvatskoј-postoje-tri-trzista-nekretnina/1419/>
14. Javorović, M. (2015). 'POREZ NA DOHODAK U REPUBLICI HRVATSKOЈ', FIP - Financije i pravo, 3(1), str. 83-100. Preuzeto s: <https://hrcak.srce.hr/156028> (Datum pristupa: 01.09.2024.)

15. Jelčić B., Jelčić B., (1998). Porezni sustav i porezna politika, Informator, Zagreb
16. Kesner-Škreb, M. (2002). 'Porez na imovinu', Financijska teorija i praksa, 26(4), str. 895-897.  
Preuzeto s: <https://hrcak.srce.hr/5870> (Datum pristupa: 01.09.2024.)
17. Kesner M., (2009). Što sve treba znati o oporezivanju nekretnina, Institut za javne financije
18. Kordić, G., Podborkić, R. (2010.) Oporezivanje imovine: Hrvatska praksa i europska iskustva, Ekonomska misao i praksa, Sveučilište u Dubrovniku
19. Kovač, N. (2018). 'OPOREZIVANJE NEKRETNINA U REPUBLICI HRVATSKOJ', Paragraf, 2(1), str. 247-260. Preuzeto s: <https://hrcak.srce.hr/207657> (Datum pristupa: 01.09.2024.)
20. Kukić, N., Švaljek, S. (2012). Porez na nekretnine: osnovne značajke i rasprava o uvođenju u Hrvatskoj. Economic Trends & Economic Policy, 22(132), str. 49 – 91.
21. Lovrinčević, V., (2011.) Porez na nekretnine u EU i implikacije za Hrvatsku, Ekonomski vjesnik
22. Lukač D., (2021). Oporezivanje nekretnina. Preuzeto 23.08.2024 s [https://www.teb.hr/novosti/2021/oporezivanje-nekretnina/#:~:text=Nekretnina%20\(gra%C4%91evina%20i%20zemi%20zemlji%C5%A1te,zemlji%C5%A1ta%20\(poljoprivredno%20ili%20gra%C4%91evinsko\).](https://www.teb.hr/novosti/2021/oporezivanje-nekretnina/#:~:text=Nekretnina%20(gra%C4%91evina%20i%20zemi%20zemlji%C5%A1te,zemlji%C5%A1ta%20(poljoprivredno%20ili%20gra%C4%91evinsko).)
23. Markota Lj., (2021). Oporezivanje isporuka građevina i zemljišta PDV-om. Preuzeto 27.08.2024 s <https://www.rrif.hr/clanak-21243/>
24. Markota Lj., Božina A., (2015). Porez na dodanu vrijednost. Zagreb: RRiF plus
25. Matić, K. (2021). 'Prednosti i nedostaci ulaganja u nekretnine te osvrt na tržište nekretnina u Hrvatskoj', Hrvatski časopis za OSIGURANJE, (4), str. 23-34. Preuzeto s: <https://hrcak.srce.hr/260218> (Datum pristupa: 01.09.2024.)
26. Mijatović A., (2024). Porez na nekretnine bi mogao stimulirati daljnju masovnu prodaju kuća i stanova strancima, evo i zašto. Preuzeto 25.08.2025 s <https://www.novolist.hr/novosti/porez-na-nekretnine-bi-mogao-stimulirati-daljnju-masovnu-prodaju-kuca-i-stanova-strancima-evo-i-zasto/>
27. Ministarstvo financija, (2016). Oporezivanje prometa nekretnina. Preuzeto 23.08.2025 s [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_publicacije/Prirucnici\\_brosure/Nekretnine\\_159.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_publicacije/Prirucnici_brosure/Nekretnine_159.pdf)
28. Ministarstvo financija, (2016). Pravilnik o obrascu prijave prometa nekretnina i evidenciji prometa nekretnina. Preuzeto 23.08.2025 s [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017\\_01\\_1\\_6.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017_01_1_6.html)
29. Ministarstvo financija-porezna uprava, (2023). Prijava poreza na dodanu vrijednost za razdoblje od 2018. do 2022. Godine

30. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, (2024). Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.–2022. Preuzeto 22.08.2024 s <https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug-50/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/pregled-trzista-nekretnina-republike-hrvatske-2012-2022/14034>
31. Narodne novine, (2017). Zakon o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, br. 115/16, 101/17, 121/19, 144/20.
32. Narodne novine, (2016). Zakon o lokalnim porezima, Narodne novine d.d., Zagreb, br. 115/16, 101/17, 121/19, 144/20.
33. Narodne novine, (2016). Zakon o porezu na dobit, Narodne novine d.d., Zagreb, br. 115/16
34. Narodne novine, (2016). Zakon o porezu na dodanu vrijednost, Narodne novine d.d., Zagreb., br. 115/16.
35. Narodne novine, (2016). Zakon o porezu na dohodak. Narodne novine d.d., Zagreb. Br. 115/16.
36. Narodne novine, (2016). Zakon o porezu na promet nekretnina. Narodne novine d.d., Zagreb, br. 115/16.
37. Narodne novine, (2017). Pravilnik o obrascu prijave prometa nekretnina i evidenciji prometa nekretnina. Narodne novine d.d., Zagreb, br. 115/16.
38. Nikolić N., (1999). Počela javnog financiranja, Ekonomski fakultet u Splitu, Split
39. Porezna uprava, (2024). Dohodak od otuđenja nekretnina i imovinskih prava. Preuzeto 05.09.2024. s [https://www.porezna-uprava.hr/pozivni\\_centar/Stranice/dohodak-od-otudenja-nekretnina-i-imovinskih-prava.aspx](https://www.porezna-uprava.hr/pozivni_centar/Stranice/dohodak-od-otudenja-nekretnina-i-imovinskih-prava.aspx)
40. Porezna uprava, (2023). Prijava prometa nekretnina. Preuzeto 23.08.2025 s [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_obrasci/Stranice/Prijava-poreza-na-promet-nekretnina.aspx](https://www.porezna-uprava.hr/HR_obrasci/Stranice/Prijava-poreza-na-promet-nekretnina.aspx)
41. Radošević, P. (2009). 'Pravna priroda posjeda', Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, 59(2-3), str. 343-369. Preuzeto s: <https://hrcak.srce.hr/35523> (Datum pristupa: 01.09.2024.)
42. Rakijašić J., (2024). Konačni dohoci – nove stope od 1.1.2024. Preuzeto 23.08.2025 s <https://www.teb.hr/novosti/2023/konacni-dohoci-nove-stope-od-112024/>
43. Rrif, (2024). Sadržaj i korištenje podataka iz Evidencije prometa nekretnina (EPN). Preuzeto 26.08.2024 s <https://www.rrif.hr/clanak-20853/>
44. Rrif, (2024). Stručne informacije 24.siječnja 2024. Preuzeto 23.08.2025 s <https://www.rrif.hr/obav-2024-2/>

45. Simonetti, P. (2009). 'Nekretnine kao objekt prava vlasništva i prava građenja', Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 30(1), str. 33-62. Preuzeto s: <https://hrcak.srce.hr/52611> (Datum pristupa: 01.09.2024.)
46. Šimović, H. (2012). 'Razvoj poreza na dohodak u Hrvatskoj: reforme i promašaji', EFZG working paper series, (01), str. 1-23. Preuzeto s: <https://hrcak.srce.hr/136800> (Datum pristupa: 01.09.2024.)
47. Šimović H., (2012). Tko u Hrvatskoj plaća porez na dohodak? Raspoloživo na: <https://www.croris.hr/crosbi/publikacija/prilog-casopis/190353> [27.06.2024]
48. Šimović, H., i Deskar-Škrbić, M. (2016). 'Efikasnost poreza na dodanu vrijednost u Hrvatskoj', EFZG working paper series, (02), str. 1-16. Preuzeto s: <https://hrcak.srce.hr/151910> (Datum pristupa: 01.09.2024.)
49. Tkalec, Marina ; Vizek, Maruška ; Žilić, Ivan Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske // Studije EIZ. 2018.
50. Vezilić S., (2023). Što nas čeka u poreznoj reformi od 2024. godine? Porez na kuće za odmor, raspoloživo na: <https://financije.hr/sto-nas-ceka-u-poreznoj-reformi-od-2024-godine-porez-na-kuce-za-odmor/> [27.06.2024]
51. Zakon.hr, (2019). Zakon o porezu na promet nekretnina. Preuzeto 17.06.2024 s <https://www.zakon.hr/z/69/Zakon-o-porezu-na-promet-nekretnina>
52. Žderić L., (2024). Što će donijeti porez na nekretnine? "Udarit će one koji jedva preživljavaju" Preuzeto 20.08.2024 s <https://www.index.hr/vijesti/clanak/sto-ce-donijeti-porez-na-nekretnine-udarit-ce-one-koji-jedva-prezivljavaju/2594571.aspx>

## **POPIS GRAFIČKIH PRIKAZA**

Grafički prikaz 1. Porezni obveznik ovisno o vrsti prometa nekretnina

Grafički prikaz 2. Načini stjecanja nekretnine i porezna osnovica

Grafički prikaz 3. Prosječna postignuta cijena 2002.-2023.

Grafički prikaz 4. Broj kupoprodaja stanova po županijama

Grafički prikaz 5. Pregled broja kupoprodaja nekretnina za razdoblje od 2018. do 2022. godine na području  
Splitsko-dalmatinske županije

Grafički prikaz 6. Pregled broja nekretnina i vrijednost isporuke nekretnina bez PDV-a oporezivih PDV-om  
Splitsko dalmatinske županije

Grafički prikaz 7. Obrazac za prijavu prometa nekretnina

## SAŽETAK

Nekretnine su ključan element poreznog sustava Republike Hrvatske, doprinoseći značajno prihodima države i lokalnih zajednica. Porezni tretman nekretnina obuhvaćen je kroz više vrsta poreza od kojih su najvažniji porez na promet nekretnina, porez na dohodak od imovine te porez na dodanu vrijednost. Porez na promet nekretnina primjenjuje se pri prijenosu vlasništva i čini važan izvor prihoda lokalnih jedinica, ali i utječe na dinamiku tržišta. Porez na dohodak od imovine odnosi se na prihode od iznajmljivanja nekretnina, pridonoseći pravednosti poreznog sustava. Komunalne naknade i doprinosi također su značajan aspekt oporezivanja nekretnina. Uvođenje novog poreza na nekretnine planira se kako bi se zamijenili postojeći porezi, pojednostavio sustav i osigurao stabilniji izvor prihoda za lokalne zajednice. Ovaj porez, temeljen na tržišnoj vrijednosti nekretnina, može donijeti pravednije oporezivanje i veću transparentnost. Međutim, uvođenje ovog poreza nosi i određene rizike, poput političkog otpora, mogućih negativnih učinaka na tržište nekretnina te zahtjevnih tehničkih i administrativnih priprema. Unatoč izazovima, ako se pažljivo implementira uz preciznu procjenu vrijednosti i učinkovite administrativne mjere, novi porez na nekretnine može dugoročno unaprijediti porezni sustav Hrvatske, osigurati stabilne prihode i pridonijeti gospodarskom razvoju.

**Ključne riječi:** nekretnine, oporezivanje, Republika Hrvatska



## **SUMMARY**

Real estate is a key element of the tax system of the Republic of Croatia, contributing significantly to the income of the state and local communities. The tax treatment of real estate includes several types of taxes: real estate transfer tax, property income tax, and utility fees and contributions. Real estate transfer tax is applied when ownership is transferred and is an important source of income for local units, but also affects market dynamics. Property income tax refers to income from renting real estate, contributing to the fairness of the tax system. Utility charges and contributions are also a significant aspect of real estate taxation. The introduction of a new real estate tax is planned to replace existing taxes, simplify the system and provide a more stable source of income for local communities. This tax, based on the market value of real estate, can bring fairer taxation and greater transparency. However, the introduction of this tax carries certain risks, such as political resistance, possible negative effects on the real estate market, and demanding technical and administrative preparations. Despite the challenges, if carefully implemented with precise valuation and effective administrative measures, the new real estate tax can improve Croatia's tax system in the long term, ensure stable revenues and contribute to economic development.

**Keywords:** real estate, taxing, Republic of Croatia