



Napisao: [Tin Bašić](#) • 07.10.2024.

ANALIZA I PODACI

HRVATSKA - Nekretninski porezni eldorado

Što su porezne oaze u svijetu, što one znače i kako funkcioniraju te kako su ti modeli „oaze“ primijenjeni u kupoprodaju nekretnina u Hrvatskoj.

Iako je svima dobro poznata uzrečica - "samo se dvije stvari u životu moraju: umrijeti i platiti porez", ovo potonje se vrlo često pokušava izbjeći. Brojne velike svjetske korporacije registriraju svoja sjedišta na mjestima gdje su porezne stope toliko niske da zbog toga godišnje uštede stotine milijuna dolara ili eura, pa čak i milijarde.

Takva mjesta s izrazito niskim porezima zovemo **porezne oaze**. Neke od najpopularnijih poreznih oaza danas su Andora, Bahami, Belize, Bermuda, Britanski Djevičanski otoci, Kajmanski otoci, Kanalski otoci, otoci Cook, Hong Kong, The Isle of Man, Mauricius, Lihtenštajn, Panama, Monako i St. Kitts & Nevis. Naravno, moramo spomenuti i Švicarsku te SAD, koliko god za te države čudno zvučalo da ih se spaja s pojmom "porezna oaza".

Primjerice, švicarski grad Zug nudio je [stope korporativnog poreza od 15-ak posto](#), koji je u SAD-u bio oko 35 posto (2011. godina). Grad Zug je tako imao oko 26.000 stanovnika, a oko 30.000 registriranih tvrtki, od kojih je velik dio samo u formi poštanskog sandučića. Pretpostavlja se da je, primjerice, tvrtka Transocean godišnje na porezu uštedjela oko dvije milijarde dolara samo zato što je bila stacionirana u Zugu umjesto u Teksasu, gdje mu je stvarno bilo sjedište.

Iako nema neke službene definicije porezne oaze, smatra se da su to područja koja imaju nisku ili nultu stopu oporezivanja i ona služe pojedincima kojima je u interesu što više smanjiti porezna davanja ostvarivanju toga cilja politikom *offshore* načina.

Porezna oaza Hrvatska

Za razliku od razvikanih država i otočja po svijetu, postavlja se pitanje je li Hrvatska postala porezna oaza? Naravno, ne u dijelu niske stope poreza na kapital, [PDV](#), oporezivanja rada i slično, nego u [nekretninama](#). Naime, izravno oporezivanje nekretnina u Hrvatskoj ne postoji, osim kao komunalna naknada (ako je riječ o vlasniku nekretnine koji u njoj živi) ili se plaća porez u slučaju da se ta nekretnina iznajmljuje (porez na kuće za odmor, oporezivanje najma i slično).

Hrvatska Vlada je najavila uvođenje [poreza na nekretnine](#). Ministar financija Marko Primorac u svojoj je prezentaciji naglasio da imamo snažan rast cijena nekretnina i najma zbog preniskog oporezivanja:

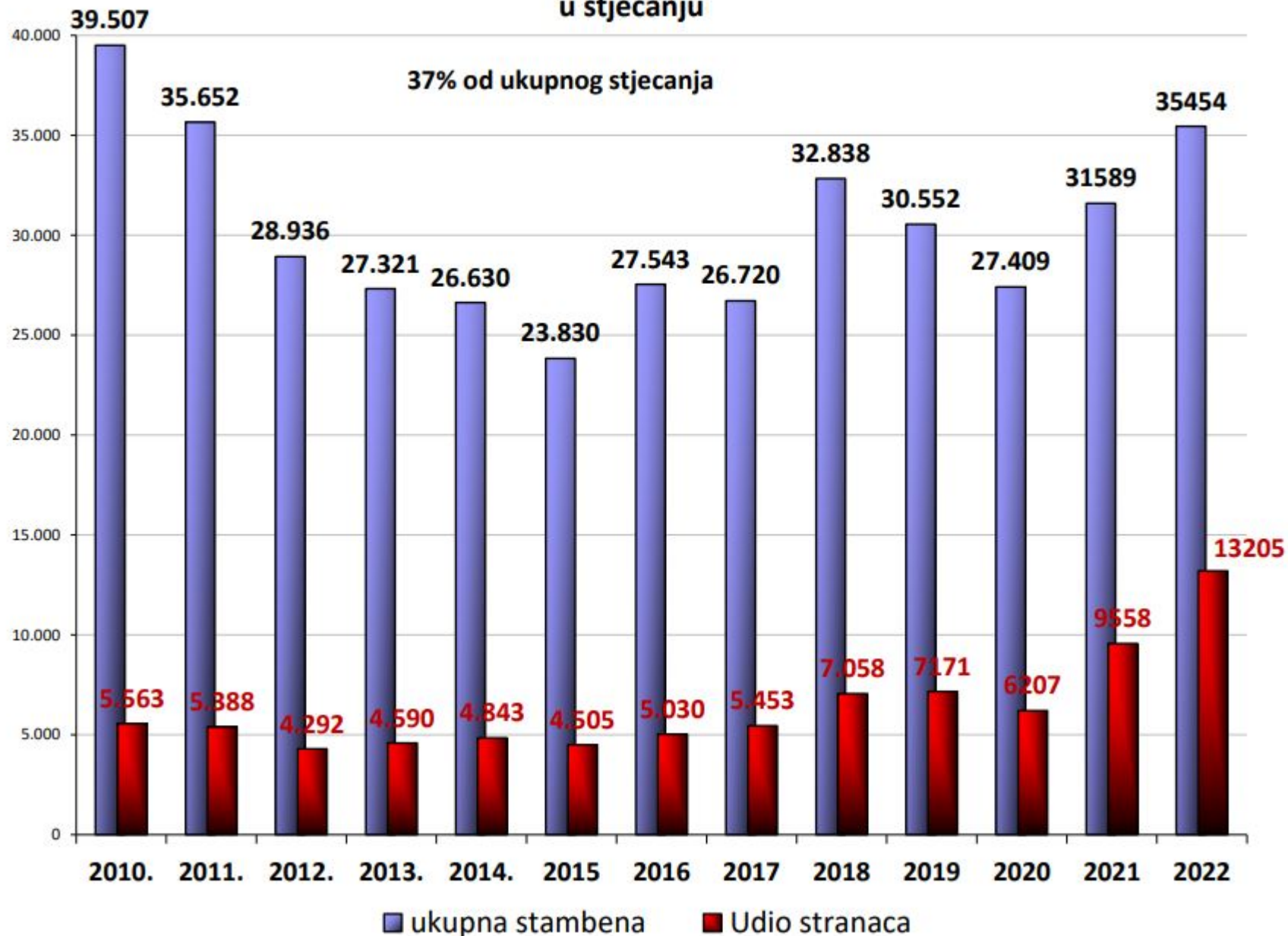
- [porez na dohodak](#) od kratkoročnog [najma](#) u turizmu u odnosu na porez na dohodak od rada
- kupovanje nekretnina iz špekulativnih i ulagačkih razloga zbog preniskog oporezivanja

Prema [javno objavljenim podacima](#), velika količina stranaca (nerezidenata) u posljednjih je nekoliko godina pokupovala desetke tisuća nekretnina.

Godina	Ukupna kupoprodaja nekretnina	Kupoprodaja nerezidenata
2023.	137.000	12.300
2022.	137.000	13.300
2021.	123.000	9.500
2020.	103.000	6.200

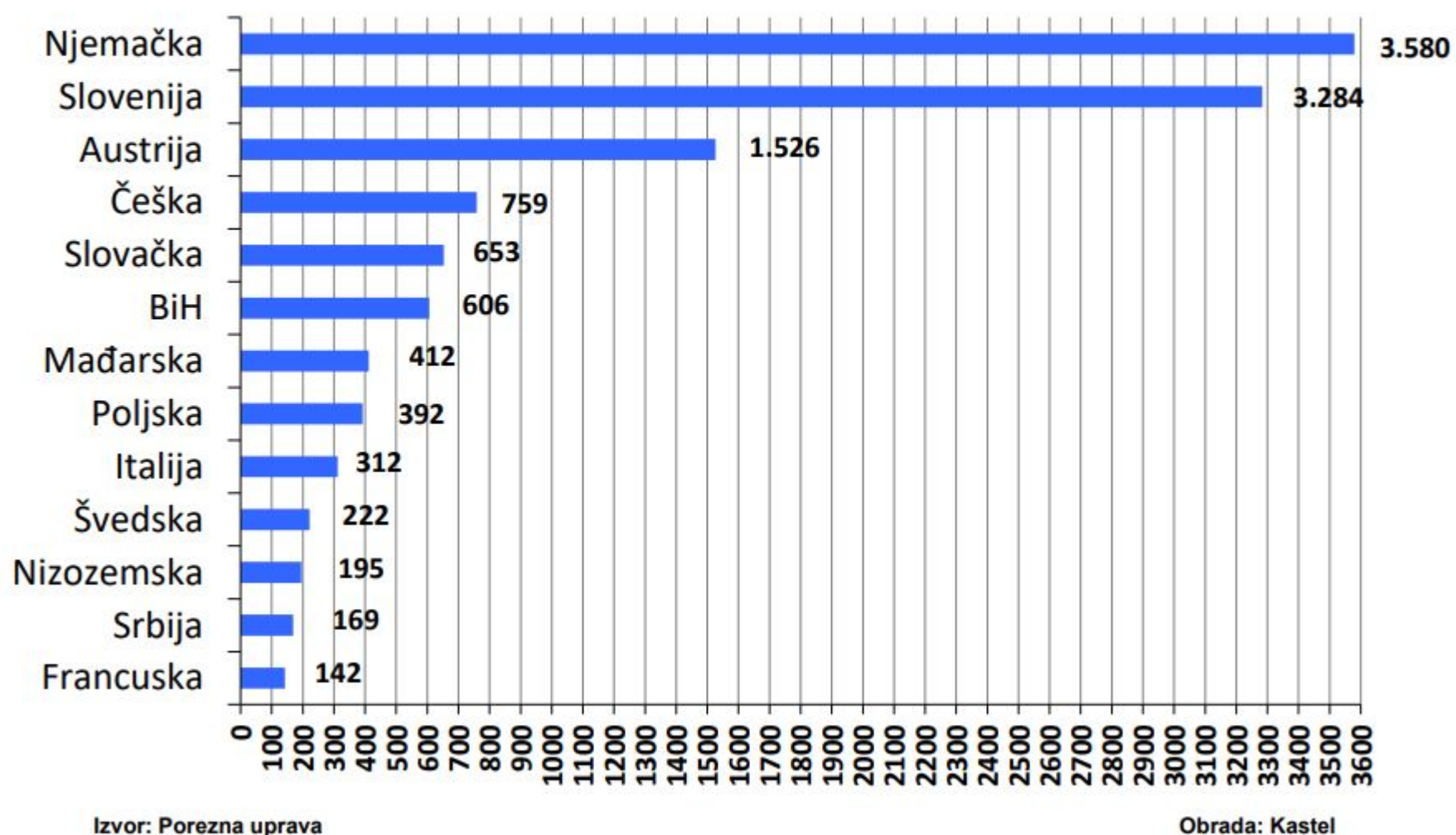
Jasnija struktura kupoprodaje nekretnina stranaca dobivena je na Forumu nekretnina koji je krajem 2023. godine organizirala [Hrvatska gospodarska komora](#).

Ukupan broj transakcija stambenih nekretnina u Hrvatskoj i udio stranih osoba u stjecanju



Izvor: Forum nekretnina, prezentacija Dubravko Ranilović

Pregled broja kupoprodaja nekretnina u kojima je obveznik stranac po državama u 2022.



Izvor: Forum nekretnina, prezentacija Dubravko Ranilović

Iz navedenih podataka zaključuje se:

- gotovo 40 posto nekretnina 2022. godine stekli su strani državljani

- Nijemci i Slovenci najaktivniji su u kupoprodaji hrvatskih nekretnina.

Porezno opterećenje

Prema podacima Eurostata koji analiziraju poreze na imovinu kao postotak ukupnog oporezivanja - Tekući porezi na nekretnine, Hrvatska se nalazi na 14 mjestu, ali s opaskom da su podaci nisko pouzdani. Tako je udio spomenutog poreza u ukupnom oporezivanju iznosio 1,5 posto. U odnosu na 2012. godinu to je pad od 0,2 postotna poena. Te 2022. godine spomenutih 1,5 posto uprihodilo je 389 milijuna eura. Prosjek svih 27 članica Europske unije je 2,5 posto.

Na temelju [javnih podataka](#), nekoliko je primjera oporezivanja nekretnina. U Grčkoj se definicija poreza na imovinu poklapa s definicijom poreza na nekretnine (iz oporezivanja su isključene pokretne i ostalo), a udio u ukupnoj poreznoj masi iznosi visokih 8,1 posto, oporezuje se pet stavki: kupovina nekretnine, vlasništvo nad nekretninom, iznajmljivanje nekretnine te prodaja i donacija nekretnine.

U Belgiji svatko tko posjeduje nekretninu mora platiti porez na nekretninu u iznosu između 1,25 i 2,5 posto od vrijednosti nekretnine koja se procjenjuje na osnovi katastarskog dohotka. Ako se nekretnina iznajmljuje onda se uz to dodaje porez na dohodak od najma po stopi između 25 i 30.

U Francuskoj porez na nekretnine moraju platiti svi vlasnici nekretnina, odnosno porez na imovinu propisuju i ubiru lokalne vlasti, a odnosi se na nekretnine koje se iznajmljuju. Imaju i drugi porez koji se zove **porez na stanovanje**, ali je on ograničen samo na drugu nekretninu i kuću za odmor - prva nekretnina je od njega izuzeta. Obračunava se jednako kao i porez na imovinu.

Trenutno stanje **poreznog opterećenja** nekretnina u HRVATSKOJ je (tvrdi ministar financija):

- porezno opterećenje **dugoročnog najma iznosi 8,4 posto**.
- prosječno opterećenje **kratkoročnog najma je oko dva posto**, što ne uključuje ostale namete kao što su turističke pristojbe ili PDV na posredničke usluge platformi.

PRIMJER

Na primitke po osnovi najma plaća se porez na dohodak. Prema članku 57. [Zakona o porezu na dohodak](#) kod dohotka od imovine na temelju najma ili zakupa pokretnina i nekretnina priznaju se izdaci u visini 30 posto od ostvarene najamnine ili zakupnine.

Prema članku 62. Zakona o porezu na dohodak kod dohotka od imovine ostvarenog od najamnine i zakupnine, osim dohotka ostvarenog iznajmljivanjem stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organiziranjem kampova iz članka 82. ovoga Zakona, porez na dohodak plaća se prema rješenju Porezne uprave, i to do posljednjeg dana u mjesecu za tekući mjesec. Porez na dohodak plaća porezni obveznik po postupku i na način iz članka 37. ovoga Zakona, a po stopi od 12 posto.

Inače, najmodavac ima obvezu nadležnoj ispostavi Porezne uprave prema prebivalištu/uobičajenom boravištu podnijeti u roku od osam dana od dana početka ostvarivanja primitaka:

- Obrazac RPO (prijavu radi upisa u registar obveznika poreza na dohodak) te
- Ugovor (ispravu o nastanku činjenica vezanih za ostvarivanje najamnine) na temelju kojih će nadležna ispostava Porezne uprave donijeti porezno rješenje o utvrđivanju poreza na dohodak od imovine.

Na temelju dostavljenog Ugovora nadležna Ispostava Porezne uprave utvrdit će fizičkoj osobi dohodak i poreznu obvezu.

IZRAČUN:

- Bruto osnova: 500 eura
- Porezna osnovica: 350 eura
- Ukupno - porezna obaveza: 42 eura
- Neto primitak: 458 eura

Plan ministarstva

Što se tiče **Hrvatske**, transformirat će se [postojeći porez na kuće za odmor u porez na nekretnine](#), a cilj je:

- umanjiti neravnoteže na tržištu stambenih nekretnina i stambenog najma povećanjem ponude
- stvoriti uvjete za razvoj stabilne, predvidive politike upravljanja nekretninama
- potaknuti ugovaranje dugoročnog najma - stvaranje stabilnih stambenih uvjeta za obitelji i zaposlene u područjima s izraženom sezonalnošću najma
- omogućiti općinama i gradovima da težište oporezivanja preusmjeravaju s rada na imovinu.

Za sada je ideja da se budući porez na nekretnine plaća u skladu s odlukom općine ili grada u rasponu **od 0,6 do 8 eura po četvornom metru**. Ako općina ili grad ne donesu odluku o visini poreza na nekretnine:

- primijenit će se visina poreza na kuće za odmor za 2024. godinu
- primijenit će se najniži iznos od 0,6 eura po četvornom metru ako općina ili grad za 2024. godinu nisu odlukom uveli porez na kuće za odmor.

Općina ili grad propisuju visinu poreza:

1. ovisno o mjestu, ulici, naselju ili zoni gdje se nekretnina nalazi
2. uz mogućnost uvećanja iznosa ovisno o drugim vrijednosnim kriterijima (starost nekretnine i prisutnost sadržaja).

Prema navedenom planu, cilj je poreznom politikom motivirati i potaknuti vlasnike nekretnina da se odluče na dugoročni najam. Cilj je poreznom politikom pokrenuti tržište nekretnina i one nekretnine koje su veći dio godine prazne, staviti u funkciju. Ideja, načelno ima smisla, no ako te porezne stope budu preniske, neće se dogoditi željeni pomak.

Projekt 'Postoji li priuštivo stanovanje u Hrvatskoj?' autora Tina Bašića, financijski podržava Agencija za elektroničke medije kroz projekt novinarske izvrsnosti za 2024. godinu.

Ako želite još zanimljivih poslovnih i životnih savjeta, **prijavite se** na naš dvomjesečni [newsletter](#).