

Oporezivanje nekretnina u Republici Hrvatskoj i Europskoj uniji

Vekić, Luka

Undergraduate thesis / Završni rad

2018

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of
Dubrovnik / Sveučilište u Dubrovniku**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:155:246128>

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

Download date / Datum preuzimanja: **2025-02-05**



SVEUČILIŠTE U DUBROVNIKU
UNIVERSITY OF DUBROVNIK

Repository / Repozitorij:

[Repository of the University of Dubrovnik](#)



zir.nsk.hr



DIGITALNI AKADEMSKI ARHIVI I REPOZITORIJ

SVEUČILIŠTE U DUBROVNIKU
ODJEL ZA EKONOMIJU I POSLOVNU EKONOMIJU

LUKA VEKIĆ
OPOREZIVANJE NEKRETNINA U REPUBLICI
HRVATSKOJ I EUROPSKOJ UNIJI
ZAVRŠNI RAD

Dubrovnik, rujan 2018.

SVEUČILIŠTE U DUBROVNIKU
ODJEL ZA EKONOMIJU I POSLOVNU EKONOMIJU

OPOREZIVANJE NEKRETNINA U REPUBLICI
HRVATSKOJ I EUROPSKOJ UNIJI
ZAVRŠNI RAD

Studij: Poslovna ekonomija
Studijski smjer: Međunarodna trgovina
Mentor: doc.dr.sc. Meri Šuman Tolić
Student: Luka Vekić
Indeks: 0275053265
Stupanj studija: Preddiplomski

Dubrovnik, rujan 2018.

SAŽETAK

Porez na nekretnine je oblik javnog nameta kojeg prikupljaju lokalne vlasti u svoje proračune. Republika Hrvatska ne primjenjuje takav oblik poreznog opterećenja, što predstavlja fiskalni, politički i administrativni problem za lokalne jedinice i centralnu vlast. Prijedlog poreza na nekretnine za Republiku Hrvatsku predstavlja rješenje za navedene probleme. Bolja struktura poreza i nameta, lakše obavljanje porezne administracije i ispunjenje principa pravednosti i oporezivanja po načelu ekonomske snage. Primjena općeg poreza na nekretnine bi kao svoj krajnji rezultat imala povećanje općeg stupnja fiskalne decentralizacije. Tim mjerama bi lokalne vlasti konačno dobile potrebna sredstva i onaj porezni sustav kojim mogu odlučnije težiti smjeru gospodarskog rasta i razvoja.

Ključne riječi : *Porez na nekretnine, Republika Hrvatska, porezni sustav*

SUMMARY

Property tax is a form of public impost collected by municipalities in their local budgets. The Republic of Croatia does not apply such way of taxation, which presents the fiscal, political and administrative problem for municipalities and central government. Property tax proposal for the Republic of Croatia represents a solution for those problems. Better structure of taxation, faster tax administration and fulfillment of the principles of righteousness and taxation based on personal economic power. Use of general property tax would, as a result, have an increase of fiscal decentralization degree. Those measures would lead to local governments having more resources and a tax system with which they could be more determined to strive for economic growth and development.

Key words : *Property tax, Republic of Croatia, tax system*

SADRŽAJ

SAŽETAK

SUMMARY

1. UVOD	1
2. TEORIJSKI OSVRT NA IMOVINSKE POREZE.....	2
2.1 Definicije i vrste poreza na imovinu	3
2.2. Povijesni pregleda poreza na imovinu	6
2.3. Utvrđivanje porezne osnovice poreza na imovinu	8
3. OBLICI POREZA NA IMOVINU U PRAKSI	10
3.1. Oporezivanje imovine u Republici Hrvatskoj	10
3.1.1. Porez na nasljedstva i darove	11
3.1.2. Porez na cestovna motorna vozila	13
3.1.3. Porez na plovila.....	16
3.1.4. Općinski porezi i komunalne naknade	18
3.2. Oporezivanje imovine u Europi	22
3.2.1. Imovinski porezi u centralnoj i istočnoj Europi	22
3.2.2. Imovinski porezi u zapadnoj Europi	26
3.2.3. Primjeri oporezivanja nekretnina u Kanadi i SAD-u	32
4. PRIJEDLOG NOVOG POREZA NA NEKRETNINE U REPUBLICI HRVATSKOJ.....	36
4.1. Nacrt zakona o porezu na nekretnine	38
4.2. Sustav poreznih olakšica i usporedba predloženog poreza na nekretnine sa trenutnim nametima	40
5. ZAKLJUČAK	45
LITERATURA.....	46
POPIS ILUSTRACIJA:.....	49

1. UVOD

Tema ovog rada su porezi na nekretnine i primjeri iz Europske Unije, Sjeverne Amerike i implikacije na Republiku Hrvatsku. Početna teorijska analiza će dati uvid u poreze na imovinu općenito. Koje su vrste, kada i kako su nastali, te koji se porezni principi kod modernog oporezivanja imovine još primjenjuju. Bitna je napomena da porez na nekretnine, kao i većina drugih poreza nisu standardizirani i jednaki svugdje u svijetu. Povijesni, kulturni i politički utjecaji u zemljama su doveli do „široke palete“ imovinskih poreza u svijetu.

Empirijski dio rada zasniva se na analizi prakse oporezivanja imovine u Hrvatskoj i svijetu. Prikazat će se porezni oblici u Hrvatskoj, zemljama članicama Europske Unije, zemljama članicama OECD-a i zemljama iz Sjeverne Amerike.

Pri radu su korišteni podaci iz Hrvatskog zavoda za statistiku, baze podataka OECD-a i materijali iz brojnih svjetskih organizacija koji se bave poreznim i financijskim savjetovanjem. Statistička istraživanja će prikazati koliki i kakav utjecaj imaju imovinski porezi za zemlje koje ga provode. Kakav fiskalni, administrativni i politički učinak provedba tog poreza ima na, uglavnom lokalne, vlasti koje ga provode.

Zaključne cjeline rada će staviti Republiku Hrvatsku i prijedlog općeg poreza na nekretnine u prvi plan. Uz napomenu da porez na nekretnine još nije usvojen u obliku zakona u Republici Hrvatskoj, završna cjelina će se fokusirati na objašnjenje poreza, ali i korist koju bi lokalne vlasti imale uvođenjem takvog oblika oporezivanja.

2. TEORIJSKI OSVRT NA IMOVINSKE POREZE

Jedan od čovječanstvu najstarijih poznatih poreznih oblika je porez na imovinu. Kao i svaki drugi porez, porez na imovinu je dio fiskalnih prihoda koje prikupljaju države ili niže državne razine. Glavna namjera ove cjeline teoretski je prikazati i objasniti porez na imovinu, njegove oblike i tehničke detalje. Uzet će se u obzir i povijesni pregled poreza na imovinu. Kakav je bio utjecaj poreza na države i njihove stanovnike, u koju se je svrhu ubirao itd. Tim pristupom se želi prikazati porez na imovinu, svrha i posljedice njegovog uvođenja na današnje državne sisteme. Postoji više vrsta imovinskih poreza i zajednička im je karakteristika upravo da su vezani za određenu vrstu pokretne ili nepokretne imovine. Unatoč tome, svi se ti porezi razlikuju po vrsti same obveze. Oni mogu proizlaziti iz imovine same po sebi, po pravima koja se stječu iz te imovine, po prihodima koji se stječu iz te imovine i sl. Prema tome, imovinski porezi su vrlo heterogena skupina poreza, mogu se definirati u užem i širem smislu, imaju različita tehnička svojstva prikupljanja i mogu se prema različitim poreznim obveznicima koji spadaju u istu geografsku jedinicu drugačije ubirati. Kako se čovječanstvo tehnološko i kulturno razvija, tako se i imovinski porezi prilagođavaju novonastalim uvjetima.

Financijska literatura koja prati razvoj ekonomskih znanosti ne daje jedinstvenu definiciju imovine, pa tako i poreza na imovinu. To se može povezati i s činjenicom da su različite zemlje različito ustrojene, iz čega se može povezati različitost imovinskih poreza u svijetu. Ova će cjelina definirati najčešće pojavne oblike poreza na imovinu s teorijskog aspekta, dok će sljedeće cjeline prikazati empirijske podatke i istraživanja imovinskih poreza u svijetu i usporediti ih s postojećim oblicima u Republici Hrvatskoj.

2.1 Definicije i vrste poreza na imovinu

Porez na imovinu (Property tax, Vermogensteuer) onaj je porezni oblik kojemu je predmet oporezivanja imovina. Povod njezinu oporezivanju jest samo postojanje te imovine i porezna osnovica je vrijednost same imovine. Financijskim rječnikom, porezni objekt ovog poreza je novčano iskazana vrijednost ekonomskih dobara kakva postoji u trenutku nastajanja porezne obveze u njihovom statičkom obliku.¹ Takav oblik poreza na imovinu u pravilu se može smatrati generalnim oblikom poreza na imovinu i iz njega proistječu drugi imovinski porezni oblici. Taj oblik poreza opterećuje fizičku osobu, vlasnika te imovine. Budući da se uzimaju osobna svojstva poreznog obveznika, porez na imovinu spada u grupu subjektnih poreza.

¹ Jelčić B, Jelčić B., (1998.) Porezni sustav i porezna politika, Zagreb, Informator d.o.o., str. 261.

U ovom kontekstu pod osobnim svojstvima poreznog obveznika smatraju se njegova osobna imovina, vrijednost imovine i količina imovine koju obveznik posjeduje, a spada pod oporezivu imovinu. Prvobitna namjena ovog poreza je bila oporezivanje ekonomske moći subjekta, ali razvojem drugih poreznih oblika koji bolje vrše tu funkciju porez na imovinu je izgubio na važnosti.

Jedan od glavnih uzroka tome jest sam porezni objekt, imovina. Imovina je širok pojam i postoji iznimno mnogo oblika u kojima se može pojavljivati. Slični ili skoro isti oblici imovine mogu se znatno razlikovati po vrijednosti ili je vrijednost teško sa pouzdanjem utvrditi. Početna podjela imovine koja se može oporezivati jest podjela na pokretnu i nepokretnu imovinu. Nepokretna imovina je statična, lako uočljiva i dostupna. Iako postoje slučajevi kada je vlasničko pravo nad imovinom sporno, teško ju je prikriti ili zaniijekati i time je otežana porezna evazija. U nepokretnu imovinu spadaju kuće, zgrade, industrijski pogoni, zemljišta, šume itd. Pokretna imovina je za porezne službenike veći izazov. Pokretna imovina nije statična, fizički ju je moguće premješati i time je porezna evazija olakšana. Samo postojanje, tj. vlasništvo nad nekom pokretnom imovinom teže je utvrditi jer je jedini način da se sam vlasnik izjasni da posjeduje tu imovinu. U suprotnome, porezni ili policijski službenici osobno bi trebali provjeravati postoji li ta imovina, a za to bi trebali narušiti privatnost njezinog potencijalnog imatelja.² To nije samo porezno i financijsko, nego i osjetljivo političko-socijalno pitanje.

U svojem općem obliku porez na imovinu može se prema vrsti podijeliti na više načina. Porez na imovinu može poprimiti oblik poreza na posjed ili oblik poreza na neto imovinu.³ Porez na posjed obično se razrezuje jednom u godini na realnu imovinu, npr.: kuće, stanove, zemljišta i sl. Porez na neto imovinu obično obuhvaća oporezivanje neto imovine, odnosno ukupne pokretne i nepokretne imovine umanjene za obveze po toj imovini. Pod tim se obvezama najčešće smatraju stambeni ili poslovni krediti.⁴ Oblik poreza na posjed je šire rasprostranjen od poreza na neto imovinu, ali zajednička su im karakteristika uglavnom niske porezne stope, između 1% do 3% određene vrijednosti. Porez na imovinu uglavnom nije jedan od najizdašnijih poreznih prihoda državnom proračunu, a tome pridonose porezne

² Jelčić B., (2001.) Javne financije, Zagreb, M.A.K.- Golden d.o.o., str. 284.

³ Kesner-Škreb, M. (2002). Porez na imovinu. Financijska teorija i praksa, 26(4), 895-897. Preuzeto s <https://hrcak.srce.hr/5870>

⁴ Kesner-Škreb, M. (2002). Porez na imovinu. Financijska teorija i praksa, Ibidem

olakšice. Smanjena stopa poreza na imovinu ili još češće oslobađanje od plaćanja poreza jedna je od češće korištenih ekspanzivnih fiskalnih politika koje državne vlasti provode kada žele postići makroekonomske ciljeve. Neki od tih ciljeva su čest slučaj u praksi, kao primjerice naseljavanje slabo naseljenih i razvijenih područja ili promicanje natalitetne politike u državi ili regiji, i obje politike se među ostalim koriste smanjivanjem poreznih opterećenja na prvi stan i sličnim mjerama

Drugi oblici podjele poreza na imovinu su jedinstveni (sintetički, skupni) i parcijalni (analitički, pojedinačni) porezi na imovinu. Primjenjuje li se jedinstveni porez na imovinu, oporezuje se ukupna imovina, a u slučaju primjene parcijalnog poreza na imovinu porez se primjenjuje samo na dijelove imovine.⁵ Parcijalni porez na imovinu se uglavnom odnosi na poreze koje uvode niže državne razine, županije, regije, kantoni i sl. Najčešći primjeri takvih poreza su porezi na vikendice, na motorna vozila, na plovila i sl. Porezne stope se u tim slučajevima određuju različito, prema unaprijed određenim standardiziranim mjerama (broj kvadratnih metara, snaga motora i dr.)

Porez na imovinu po vrsti se može dijeliti na realne i nominalne poreze. Realni porez na imovinu zahvaća samo postojanje imovine, odnosno supstanciju imovine koju posjeduje porezni obveznik. Nominalni porez na imovinu ne odnosi se na imovinu samu po sebi, nego na prihode ostvarene od te imovine. Tako je porezna osnovica ovakvog poreza na imovinu dohodak od imovine, a ne sama imovina. Nominalni porez na imovinu je jedan od najzastupljenijih oblika zbog njegove praktičnosti i socijalno-ekonomskih razloga. Mnogo je lakše utvrditi prihode na temelju neke imovine, nego samu vrijednost neke imovine.

Porezi na imovinu mogu se dijeliti na subjektne i objektne poreze. Subjektne poreze na imovinu tereti fizičku osobu, dok objektne poreze na imovinu terete pravne osobe. Mogu se dijeliti i po primjeni porezne stope. Tako raspoznavamo nominalni proporcionalni i progresivni porez. Proporcionalni oblik oporezivanja osnovice podrazumijeva pravilno oporezivanje vrijednosti prihoda od imovine po određenom postotku, tj. po zadanoj stopi poreza. Progresivni oblik oporezivanja je zastupljeniji oblik jer se pri većoj razini ostvarenih prihoda oporezuje po višoj stopi poreza.⁶

⁵ Jelčić B.,(2001.) Javne financije, Zagreb, M.A.K.- Golden d.o.o., str. 289

⁶ Jelčić B.,(2001.) Ibidem, str. 287.-291.

Ove i sve postojeće podjele prema vrsti poreza na imovinu su nastale kao rezultat razvoja poreza na imovinu kroz povijest. Kroz povijesne promjene, političke procese, tehnološka dostignuća i druge događaje porez na imovinu se mijenjao i prilagođavao fiskalnim zahtjevima državama. Radi postizanja kvalitetnog uvida u te podjele, potreban je povijesni pregled razvoja poreza na imovinu u svrhu shvaćanja potrebnih promjena i podjela.

2.2. Povijesni pregleda poreza na imovinu

Porez na imovinu jedan je od najstarijih postojećih poreznih oblika. Glavni razlog tome jest njegova praktičnost za ondašnji tehnološki razvoj. S obzirom na to da je u prijašnja vremena u većini slučajeva imovina uistinu prikazivala nečiju ekonomsku moć, porez na imovinu bio je jedan od najprihvatljivijih oblika oporezivanja dohotka. Usto, imovinu koja nosi ekonomsku sposobnost uglavnom su obilježavala zemljišta, pretežito oranice, kuće, skladišta, plovila, stoka itd. Iz fizičkih svojstava koje ta imovina ima, teško ju je bilo prikriti ili zaniijekati. Kada je točno nastao porez na imovinu nije poznato, ali povijesne činjenice jasno iskazuju periode čovječanstva kada se je prvi put koristio. Porez na imovinu nastaje prvobitnom pojavom privatnog vlasništva, a prvi dokazi upućuju na 2610. godinu prije Krista u Egiptu. Spominju se 1729. godina prije Krista u Babilonu, 800. god. prije Krista u grčkim polisima i u Rimu 753. godine prije Krista. Prve podjele poreza nastaju već tada. Rimsko carstvo je uvelo sustav oporezivanja zemljišta, ali samo onoga koje se aktivno iskorištavalo, tj. obrađivalo. Već se tada razmatrala bitna razlika između one imovine koja nosi prihod, i one koja ga ne nosi. Takav oblik poreza koristi se i danas (prilagođeno uvjetima, naravno) i naveden je ranije kao nominalni porez na imovinu. Države koje su nastale nakon pada Rimskog Carstva uglavnom su preuzele njegov državni, ali i porezni zakonski okvir. Kako bilo, zbog pomanjkanja pravednosti, već je u 12. stoljeću nastao primjetan otpor takvom poreznom opterećenju. Slijedom događaja, taj porez je sve više izostavljan iz prakse i uveden je samo pod iznimnim okolnostima, što je njegova karakteristika i danas. U to doba porez na imovinu se uvodio kao svojevrsan oblik ratnog poreza, tj. kada su državama bila potrebna sredstva za financiranje križarskih ratova.⁷

S obzirom da ratna stanja spadaju u posebne okolnosti, porez na imovinu se promatra kao izvanredni izvor sredstava kojima države pokrivaju svoje izvanredne troškove. S time se

⁷ Jelčić B, Jelčić B., (1998.) Porezni sustav i porezna politika, Zagreb, Informator d.o.o., str. 261.-262.

porez na imovinu stavlja “u drugi plan”, odnosno promatra ga se u svjetlu manje važnog načina prikupljanja sredstava kojemu se priskače tek ako događanja i okolnosti u državi zahtijevaju dodatna financijska sredstva. Drugim riječima, porezom na imovinu se ne financiraju redovna poslovanja država pomoću kojih same države opstaju nego se financiraju izvanredni državni poslovi. Premda se još uvijek smatra korisnim državnim alatom, porez na imovinu u tom periodu gubi na važnosti.

U 15. stoljeću dolazi do povećane primjene poreza na imovinu. Francuska i Njemačka prve ga uvode da bi financirale stalne vojske u svojim službama. To se može smatrati prvim periodičnim porezom na imovinu jer se naplaćivao više puta u godini⁸. Razvoj trgovine i obrta je poprilično pridonio uvođenju poreza na imovinu. Razvojem pomorstva i trgovine porez se počeo primjenjivati na pokretnu imovinu, tj. brodove, karavane itd. Vlasti su tada utvrdile da porez na zemljišta i zgrade ne može biti izdašan koliko i oporezivanje cjelokupne imovine vezane za obrt i trgovinu, pa se uvode prvi opći porezi na imovinu.

Od 17. stoljeća nadalje se pojavljivao sve veći otpor općem porezu na imovinu. U većini zemalja na području Europe koje su prakticirale opći porez na imovinu se pojavljuju zahtjevi za pravednijom raspodjelom poreznog opterećenja. Vlasti su postepeno prihvaćale te zahtjeve i opće poreze na imovinu pretvarale u djelomične poreze na imovinu (porez na zgrade, porez na zemljišta itd.). Zemlje koje su opći porez na imovinu zadržale sve do početka 20. stoljeća su SAD i Švicarska. Njihovo poimanje poreznog sustava nije prihvaćalo razdiobe poreza koji iziskuju veću administraciju, pa im porezne prihode više od 70% čini upravo porez na imovinu.⁹

Protokom vremena, svjetskim ratovima i novim tehnološkim otkrićima države su iziskivale sve veće prihode da bi funkcionirale. Kao rješenje se uveo novi način prikupljanja sredstava, porez na dohodak. Porez na dohodak se novim tehničko-pravnim otkrićima lakše, praktičnije i izdašnije prikupljao i početkom 20. stoljeća sve veće i razvijenije svjetske zemlje napustile su porez na imovinu kao glavni porezni prihod.¹⁰

⁸ Jelčić B.,(2001.) Javne financije, Zagreb, M.A.K.- Golden d.o.o., str. 285.

⁹ Jelčić B, Jelčić B., (1998.) Porezni sustav i porezna politika, Zagreb, Informator d.o.o., str. 262.

¹⁰ Jelčić B, Jelčić B., (1998.) Porezni sustav i porezna politika, Zagreb, Informator d.o.o., str. 263

2.3. Utvrđivanje porezne osnovice poreza na imovinu

Da bi porez na imovinu imao efektivan učinak na državni proračun, potrebno je ustanoviti njegove ključne elemente, među kojima se kao glavni ističe porezna osnovica. Upravo je porezna osnovica najveći izazov provoditeljima fiskalne politike. *“Može se, ali u biti i vrlo neprecizno, reći da osnovicu poreza na imovinu čini neto vrijednost oporezivane imovine, tj. razlika između njezine bruto vrijednosti i obveza, odnosno tereta koji je opterećuju. No, s obzirom na obuhvat imovinskih predmeta tim porezom, poreznu je osnovicu potrebno ne samo izračunati, već i prethodno utvrditi one relevantne elemente, koji će utjecati na njezinu definiciju, odnosno koja će o njima ovisiti.”*¹¹ Drugim riječima, potrebno je utvrditi one elemente koje je potrebno oporezivati. Nakon utvrđenih elemenata, odnosno oporezivog dijela imovine, potrebno je utvrditi standardizirane mjere vrednovanja imovine.

Ako bi se, primjerice, oporezivali samo prihodi od nepokretne imovine, vlasnicima većeg broja vikendica i kuća na odmor ne bi se praktički uopće oporezivala imovina. S druge strane, vlasnicima malih maloprodajnih trgovinskih objekata koji u osobnom vlasništvu imaju nekoliko manjih prodajnih jedinica bi se oporezivali dijelovi njihova dohotka od rada. Iako je ovaj primjer relativno “plastičan”, ukazuje na moguće socio-političke i ekonomske probleme koji mogu nastati. Iz toga proizlazi da utvrđivanje porezne osnovice predstavlja izazov fiskalnoj vlasti.

Drugi mogući problem jest izražavanje vrijednosti. Imovina se može vrednovati na više načina. Vrijednost imovine je ključna za porez na imovinu jer se na temelju vrijednosti utvrđuje porezna osnovica. U praksi, tj. u Republici Hrvatskoj i u drugim zemljama se porezna osnovica određuje na više načina. Neki od tih načina će biti prikazani u daljnjim poglavljima, gdje će se prikazivati slučajevi poreza na imovinu u zemljama Europe i svijeta.

¹¹ Jelčić B, Jelčić B., (1998.) Porezni sustav i porezna politika, Zagreb, Informator d.o.o., str. 273.

U suvremenoj financijskoj teoriji su razvijene tri koncepcije za utvrđivanje vrijednosti imovine, a one su:

1. vrednovanje na osnovi tržišne cijene imovinskih predmeta (fair market value),
2. vrednovanje prema iznosu (veličini) prihoda od imovinskih predmeta (rental value),
3. vrednovanje prema vrijednosti kapitala (capital value).¹²

Porezni sustavi u raznim zemljama primjenjuju sebi svojstvene načine mjerenja vrijednosti imovine, isto kao što svaka zemlja primjenjuje sebi svojstven oblik poreza na imovinu. Neki porezni oblici obuhvaćaju i fizička svojstva imovine, primjerice porez na nekretnine gdje poreznu osnovicu čini kvadratura zgrade, odnosno stana kojeg se koristi u poslovne ili životne svrhe. Porez na imovinu se može definirati kao direktni porez kojim se želi zahvatiti ekonomska snaga poreznog obveznika koja proistječe iz imovine, pri čemu se kod utvrđivanja poreznog opterećenja uzimaju u obzir osobne okolnosti poreznog obveznika.¹³

Iz prethodno navedene definicije poreza na imovinu i načina vrednovanja imovine može se zaključiti da porez na imovinu, slično kao i kod drugih poreznih oblika, ima drugačiju primjenu u zemljama koje ga provode. Da bi se dobio potpuniji uvid u porez na imovinu i imovinske poreze, potrebno je teorijska saznanja i zaključke upotpuniti sa primjerima i podacima iz zemlje i svijeta. Fokus sljedećeg poglavlja će biti usmjeren u tom smjeru.

¹² Jelčić B.,(2001.) Javne financije, Zagreb, M.A.K.- Golden d.o.o., str. 285.

¹³ Jelčić B.,(2001.) Ibidem, str. 284.

3. OBLICI POREZA NA IMOVINU U PRAKSI

Kao što je prethodno navedeno u tekstu, najbolji način proučavanja poreza na imovinu jest upravo kroz njegove primjene u praksi. Različiti financijski ustroji u državama vode različitim primjenama poreznog sustava, a porez na imovinu nije izuzetak. U prilog tome, nije samo oblik poreza na imovinu različit među državama, nego se i u financijskim rječnicima mogu pronaći različite definicije pojma “imovina”. Osim po različitim oblicima primjene, razlikuju se i administrativno-zakonodavni pristupi porezu na imovinu. U nekim zemljama porez na imovinu određuje, uz sve njegove detalje, centralna državna razina, dok se u drugim zemljama prikuplja na nižim državnim jedinicama.

Osim tehničkih različitosti, u nekim se državama primjenjuje porez na nekretnine, dok druge države, uglavnom rjeđe, primjenjuju opći porez na imovinu. U sklopu ovog rada promatrat će se opći porez na imovinu, ali i porez na nekretnine u slučaju da neke zemlje nemaju opći porez na imovinu. Primarni je cilj ove cjeline prikazati i usporediti postojeće poreze na imovinu, prikazati empirijske podatke vezano za utjecaje poreza na proračun i iskazati opći utjecaj imovinskih poreza na gospodarstvo.

Porez na imovinu i porez na nekretnine zaokupit će najveći dio ove cjeline, ali se neće zanemariti utjecaj i postojanje drugih imovinskih poreza. Iako Republika Hrvatska primjenjuje imovinske poreze na nižim državnim, a ne na centralnoj razini, ova tema neće biti izostavljena iz analize poreza u praksi. Isto tako bit će navedeni, ako već ne analizirani, porezi na pokretnine, porezi na nasljedstva, porezi na darove i legate i dr. U svrhu potpunosti analize utjecaja poreza na imovinu na gospodarstva, usporedit će se Hrvatska, zemlje Europe i druge zemlje svijeta.

3.1. Oporezivanje imovine u Republici Hrvatskoj

U Republici Hrvatskoj ne postoji oblik općeg ili skupnog (sintetičkog) poreza na imovinu ili poreza na nekretnine koji ubire središnja državna vlast. Postoji inicijativa političkih vlasti

da se sprovede opći porez na nekretnine te je 2012. i 2017. godine Hrvatskom saboru predloženo njegovo uvođenje, no do toga nije došlo. U Republici Hrvatskoj imovinski porezi postoje, ali se prikupljaju kao županijski i općinski (gradski) porezi.

Županijski porezi su :

1. Porez na nasljedstva i darove
2. Porez na cestovna motorna vozila
3. Porez na plovila

Gradski i općinski porezi su

1. Porez na kuće za odmor
2. Porez na promet nekretnina
3. Porez na korištenje javnih površina
4. Komunalne naknade i doprinosi

Kako je već navedeno, Republika Hrvatska ne ubire opći porez na nekretnine ili na imovinu, no unatoč tome moguće je navesti ostale poreze te prikazati njihove učinke na gospodarstvo Republike Hrvatske, odnosno njezinih županija i općina.

3.1.1. Porez na nasljedstva i darove

Porez na nasljedstva i darove je porez koji spada u poreze jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (dalje: JLP(R)S). To je oblik poreznog opterećenja koje županije provode u svrhu prikupljanja sredstava u svrhu svog održavanja i kontinuiranog pružanja javnih usluga. Porez na nasljedstva i darove plaća se na gotov novac, novčane tražbine i vrijednosne papire (vrijednosnice) te na pokretnine ako je njihova pojedinačna tržišna vrijednost veća od 50.000,00 kuna na dan utvrđivanja porezne obveze. Porez se ne plaća u slučaju ako je za nasljedstvo ili dar u vrijednosti većoj od 50.000,00 već plaćen neki drugi porez.¹⁴

¹⁴ Narodne novine (2017.) *Zakon o lokalnim porezima: Porez na nasljedstva i darove*. Zagreb, 115/16, 101/17, preuzeto sa: Ministarstvo financija, porezna uprava :

Obveznici poreza na nasljedstva i darove su fizičke i pravne osobe koje na području Republike Hrvatske naslijede, prime na dar ili steknu po drugoj osnovi bez naknade imovinu na koju se plaća porez na nasljedstva i darove. U slučaju da se vlasnik prava na nasljedstvo odrekao svojega prava, porezna obveza prelazi na primatelja toga prava. Osnovicu poreza čini tržišna vrijednost imovine, u bilo kojem obliku na dan kad je utvrđena porezna obveza, i kada se od nje odbiju sva dugovanja koja se nasljeđuju na temelju prava nasljedstva. Stopa poreza je od 0% do 5%, ovisno o odluci javnog tijela.¹⁵

Republika Hrvatska nema, kao što je već navedeno, nema jedinstven porez na imovinu ili bilo kakav drugi jedinstveni oblik poreza na nekretnine. Porez na nasljedstva i darove je jedno od poreznih i financijskih rješenja koje je ponuđeno od državne vlasti nižim razinama da kreiraju svoje vlastite javne prihode i organiziraju županijski budžet, tj. proračun. Naravno, to nije jedino rješenje, nego je ponuđen sklop poreza, doprinosa i naknada koje zajedno sa porezom na nasljedstva i darove kreiraju porezni sustav niže razine vlasti koje on provode po svojoj volji ali po pravilima koje je zadala centralna razina. Sve navedeno se obavlja u svrhu fiskalne decentralizacije i povećanja autonomije nižih razina vlasti u Republici Hrvatskoj. Opća ideja jest da se svaka niža razina vlasti može, makar većinom, financirati iz svojih vlastitih izvora uz minimalno uplitanje centralne vlasti. Jeli taj cilj postignut je pitanje na koje se teže nalazi jednoznačan odgovor. Upućuju se kritike da je samo postignuta administrativna i zakonska “šuma” podataka zbog kojih je praktičnost, brzina i kvaliteta prikupljanja javnih prihoda umanjena.

No prije samog komentiranja opravdanosti većeg broja županijskih i općinskih imovinskih poreza, fokus će se usmjeriti na sam njihov utjecaj na državne jedinice. U sljedećem dijelu rada će biti prikazani primjeri koliki utisak lokalni imovinski porezi ostavljaju na lokalne ili županijske proračune.

https://www.porezna-uprava.hr/hr_propisi/_layouts/in2.vuk.sp.propisi.intranet/propisi.aspx#id=pro1621
(pristup : 07.09 2018.)

¹⁵ Narodne novine (2017.) *Zakon o lokalnim porezima: Porez na nasljedstva i darove*. Zagreb, 115/16, 101/17, preuzeto sa: Ministarstvo financija, porezna uprava :

https://www.porezna-uprava.hr/hr_propisi/_layouts/in2.vuk.sp.propisi.intranet/propisi.aspx#id=pro1621
(pristup : 07.09. 2018.)

S obzirom na to da se porez na nasljedstva i darove uvodi na županijskoj razini, prikazat će se utjecaj poreza u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Tablica 1. Prihod od poreza na nasljedstva i darove, Dubrovačko-neretvanska županija, 2013.-2017.

<i>Godina</i>	<i>Prikupljeni iznos</i>	<i>Ukupni županijski prihodi</i>	<i>Udio poreza u županijskim prihodima (postotak)</i>
2013.	254.125,00	136.530.883,00	0,19
2014.	232.202,00	140.544.115,00	0,17
2015.	480.923,00	153.987.815,00	0,31
2016.	2.622.765,00	144.109.128,00	1,82
2017.	289.628,00	180.435.026,00	0,16

Izvor: Dubrovačko Neretvanska Županija, Financijski izvještaji, preuzeto sa : <http://www.edubrovnik.org/financijski-izvjestaji/> (Pristup: 15.06.2018.)

Tablica 1. prikazuje odnos sredstava prikupljenih od poreza na nasljedstva i darove i ukupne prihode Dubrovačko-neretvanske županije za razdoblje od 2013. do 2017. godine. Udio poreza se kreće od 0,16 do 1,82 postotna poena, iz čega se može izvući zaključak da je to poprilično marginalan porezni prihod županije i da je porezna osnovica promjenjiva. Tu promjenjivost uvjetuje priroda porezne osnovice. Naime, ne može se reći da nasljedstva i darovi imaju usklađeni vremenski pravac kretanja, nego se događaju spontano i neočekivano. To je glavni razlog činjenici da je porez na nasljedstva i darove županijski porez, odnosno prihod jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

3.1.2. Porez na cestovna motorna vozila

Porez na cestovna motorna vozila je županijski porez i spada u grupu prihoda jedinica lokalne, područne (regionalne) samouprave. To je oblik poreza na pokretnine koji se naplaćuje pri registraciji vozila ovisno o njegovim tehničkim svojstvima. Porez na cestovna motorna vozila plaćaju jednom godišnje pravne i fizičke osobe koje su na dan registracije odnosno ovjere produženja važenja prometne dozvole vlasnici osobnih automobila, motocikala i četverocikala. Od plaćanja poreza su izuzeta vozila u vlasništvu Republike Hrvatske, vozila javnih službi, vozila za prijevoz osoba s invaliditetom i

vozila specijalizirana za prijevoz umrlih te taksi služba.¹⁶ Klasifikacija vozila prema zadanim tehničkim uvjetima je:

Tablica 2. Porez na cestovna motorna vozila

Za osobne automobile				
Snaga motora		Iznos poreza (kn)		
preko kw	do kw	do 2 godine starosti	od 2 do 5 godina starosti	od 5 do 10 godina starosti
	55	300	250	200
55	70	400	350	250
70	100	600	500	400
100	130	900	700	600
130		1.500	1.200	1.000

Za motocikle				
Snaga motora		Iznos poreza (kn)		
preko kw	do kw	do 2 godine starosti	od 2 do 5 godina starosti	od 5 do 10 godina starosti
	20	100	80	50
20	50	200	150	100
50	80	500	400	300
80		1.200	1.000	800

¹⁶ Narodne novine (2017.) *Zakon o lokalnim porezima: Porez na cestovna motorna vozila*. Zagreb, 115/16, 101/17, preuzeto sa: Ministarstvo financija, porezna uprava : https://www.porezna-uprava.hr/hr_propisi/layouts/in2.vuk.sp.propisi.intranet/propisi.aspx?id=pro1621 (pristup: 17.09.2018.)

Za lake četverocikle i četverocikle				
Snaga motora		Iznos poreza (kn)		
preko kw	do kw	do 2 godine starosti	od 2 do 5 godina starosti	od 5 do 10 godina starosti
	4	50	40	30
4	10	80	60	50
10	15	120	100	80
15		140	120	100

Izvor: Ministarstvo financija, Porezna uprava HR, https://www.porezna-uprava.hr/hr_propisi/_layouts/in2.vuk.sp.propisi.intranet/propisi.aspx?id=pro1621 (pristup 17.09.2018.),

Opći porez na nekretnine koji se predlaže neće utjecati na navedeni porez, ali bi postojanje takvog poreza moglo potaknuti lokalne vlasti da ne uvedu taj porez. Porez na cestovna motorna vozila je svojevrsan oblik oporezivanja pokretne imovine, u ovom slučaju motoriziranih cestovnih vozila koja ne spadaju u poreznu grupu koju porez na nekretnine obuhvaća. Iz navedenog razloga se može pretpostaviti da ako dođe do uvođenja općeg poreza na nekretnine, porez na cestovna motorna vozila neće biti obuhvaćen poreznom reformom i ostat će opcija nižim državnim jedinicama kao opcija za prikupljanje vlastitih fiskalnih sredstava. Pitanje poreza na nekretnine i poreza na cestovna motorna vozila, kao i druge lokalne poreze će biti tema budućih poglavlja u ovom radu.

Tablica 3. Porez na cestovna motorna vozila, Dubrovačko-neretvanska županija, 2013.-2017.

Porez na cestovna motorna vozila			
Godina	Prikupljeno sredstava	Ukupni porezni prihodi	Postotni udio poreza u ukupnim prihodima
2010.	6.296.543,00	397.325.958,00	1,58
2011.	5.940.318,00	324.497.637,00	1,83
2012.	6.106.815,00	337.940.107,00	1,81
2013.	6.251.615,00	353.489.144,00	1,77
2014.	5.915.267,00	370.764.201,00	1,59
2015.	5.678.408,00	319.805.017,00	1,76
2016.	5.409.941,00	349.723.343,00	1,55
2017.	7.161.618,00	334.119.208,00	2,14

Izvor: Ministarstvo financija, Dubrovačko-neretvanska županija, lokalni proračuni, <http://www.mfin.hr/hr/ostvarenje-proracuna-jlprs-za-period-2014-2017> (Pristup: 17.09.2018.)

Tablica 3. prikazuje stanje proračuna Dubrovačko-neretvanske županije u periodu od 2010. do 2017. godine. Iz podataka uvrštenih u tablicu se može izvući zaključak da je porez na cestovna motorna vozila marginalan porezni prihod županije. S obzirom da se udio poreza u ukupnim poreznim prihodima županije uglavnom pojavljuje u jedan do tri postotna boda može se sa sigurnošću reći da je to jedan od manje bitnih poreznih oblika za proračun županije.

Fokus ovog rada se pokušava usmjeriti na opći porez na nekretnine. Premda porez na cestovna motorna vozila ne ulazi u tu grupu, on spada u jedan od mogućih imovinskih poreza. Iz perspektive imovinskih poreza, danih na raspolaganje lokalnim jedinicama vlasti, primjećuje se da lokalne vlasti ne raspolažu izdašnim količinama financijskih sredstava. Premda je porez na cestovna motorna vozila zapravo porez na pokretnu imovinu, imovina kao oporezivi čimbenik u Republici Hrvatskoj nije iskorišten kao što bi možda trebao. Zbog toga vlasti i teže uvođenju novog poreza na nekretnine koji bi kao rezultat rasteretio dohodak i potrošnju kao oporezive čimbenike. To će se opširnije analizirati u sljedećim cjelinama ovoga rada.

3.1.3. Porez na plovila

Porez na plovila je županijski porez na pokretnu imovinu sa svojstvima sličnim porezu na cestovna motorna vozila. Porez na plovila plaća se godišnje, ovisno o dužini plovila iskazanoj u metrima, ima li plovilo kabinu ili nema te snazi motora iskazanoj u kW. Poreznog opterećenja su oslobođena ona plovila koja su u uporabi u svrhu održavanja organizacije života na otočkim područjima. Porez se ubire jednom godišnje.¹⁷

¹⁷ Narodne novine (2017.) *Zakon o lokalnim porezima: Porez na plovila*. Zagreb, 115/16, 101/17, preuzeto sa: Ministarstvo financija, porezna uprava : https://www.porezna-uprava.hr/hr_propisi/layouts/in2.vuk.sp.propisi.intranet/propisi.aspx?id=pro1621 (pristup: 18.09.2018.)

Tablica 4. Porez na plovila

Za plovila bez kabine				
Dužina plovila u metrima		Iznos poreza (kn)		
		Snaga motora (kW)		
Preko	Do	do 30	preko 30 do 100	preko 100
5	7	-	200	400
7	10	100	300	500
10	-	200	450	600

Za plovila sa kabinom na motorni pogon					
Dužina plovila u metrima		Iznos poreza (kn)			
		Snaga motora (kW)			
Preko	do	do 30	preko 30 do 100	preko 100 do 500	preko 500
5	7	-	200	300	-
7	10	200	400	500	2.500
10	12	300	500	1.000	3.500
12	-	400	1.000	3.000	5.000

Za plovila s kabinom i pogonom na jedra					
Dužina plovila u metrima		Iznos poreza (kn)			
		Snaga motora (kW)			
Preko	do	do 10	preko 10 do 25	preko 25 do 50	preko 50
5	7	-	300	400	500
7	10	200	600	1.000	2.000
10	12	300	800	2.000	3.000
12	-	400	1.500	3.000	4.000

Izvor: Ministarstvo financija, Porezna uprava HR, https://www.porezna-uprava.hr/hr_propisi/layouts/in2.vuk.sp.propisi.intranet/propisi.aspx?id=pro1621 (pristup 17.09.2018.)

Porez na plovila, kao i drugi županijski porezi, nije izdašan proračunski prihod županija. Zbog toga on neće biti potkrijepljen empirijskim istraživanjima. Porez na plovila se također

može svrstati u skupinu poreza na pokretnu imovinu. Predloženi porez na nekretnine svojim uvođenjem ne bi rezultirao izmjenom statusa poreza na plovila i poreza na cestovna motorna vozila. Iz tog razloga će se fokus usmjeriti na one poreze na koje bi uvođenje predloženog poreza na nekretnine imalo utjecaja.

3.1.4. Općinski porezi i komunalne naknade

U općinske poreze spadaju porez na kuće za odmor, porez na korištenje javnih površina, porez na promet nekretnina i komunalne naknade i doprinosi. Ova podcjelina će prikazati zakone i objašnjenja tih poreza ali ih neće empirijski prikazati radi njihovog malenog utjecaja na gradske i općinske proračune. To se ne odnosi na komunalne naknade i doprinose. Komunalne naknade i doprinosi nisu imovinski porezi i kao takvi ne bi trebali biti fokus ovog rada. Unatoč tome, biti će objašnjene i potkrijepljene primjerima iz Republike Hrvatske radi svojeg značaja na lokalne proračune i porez na nekretnine. Osnovni razlog uvođenja novog poreza na nekretnine u RH jest efikasnije i pravednije prikupljanje financijskih sredstava na lokalnoj razini. To se planira postići zamjenom upravo navedenih komunalnih naknada i drugih lokalnih poreza porezom na nekretnine.

Porez na kuće za odmor je jedan od općinskih poreza. Plaćaju ga pravne i fizičke osobe koje su u vlasništvu kuća za odmor. Takav oblik poreza formira država, a niže razine vlasti biraju hoće li ga uvesti i kolika će biti porezna stopa u granicama koje je propisala država. Plaća se od 5 kn/m² do 15 kn/m². Od poreza se izuzima u slučaju ako je kuća za odmor u ruševnom stanju, ako se u njoj primaju izbjeglice ili ako služi za udomljavanje djece do 15 godina a kuće su u vlasništvu jedinica lokalne uprave. Porez na kuće za odmor prihod je one lokalne jedinice na čijem se području nalazi navedena kuća za odmor.¹⁸

Porez na korištenje javnih površina također je oblik imovinskog poreza koji ima najveći stupanj decentralizacije. Poreznog obveznika, osnovicu i stopu bira predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave. Zbog prirode same porezne osnovice taj porez se rijetko ubire i nije izdašan. Lokalne jedinice imaju pravo općeg odabira što se smatra javnom površinom a

¹⁸ Narodne novine (2017.) *Zakon o lokalnim porezima: Porez kuće za odmor*. Zagreb, 115/16, 101/17, preuzeto sa: Ministarstvo financija, porezna uprava : https://www.porezna-uprava.hr/hr_propisi/layouts/in2.vuk.sp.propisi.intranet/propisi.aspx?id=pro1621 (pristup: 19.09.2018.)

što ne.¹⁹

Porez na promet nekretnina je lokalni porez a pravo prikupljanja poreza ima ona lokalna vlast na čijem se teritoriju nalazi nekretnina. Porezni obveznici poreza na promet nekretnina su sve pravne i fizičke osobe, domaće ili strane, koje su stjecatelji imovine u kupoprodajnom, darovnom, nasljednom ili bilo kojem drugom procesu u kojem se vlasništvo nad nekretninom prenosi sa jedne osobe na drugu. Predmet oporezivanja je promet nekretnina po tržišnoj vrijednosti, tj. onoj vrijednosti po kojoj je na tržištu dogovorena cijena. Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastajanja porezne obveze, odnosno prometa nekretnina. Iznimno tome, porezna uprava je dužna utvrditi osnovicu ako je cijena postignuta dogovora dviju stranaka iznimno niža od one koja se mogla postići na tržištu. Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 4%. Porezna oslobođenja se daju Republici Hrvatskoj, tijelima lokalne vlasti, Crvenom križu i drugim neprofitnim organizacijama čija je svrha pružanje humanitarne pomoći. Prognanici koji se vraćaju ili nasljeđuju imovinu svojih predaka, prijenos osobnih nekretnina u kapital trgovačkog društva u vlasništvu prenositelja ili prijenos nekretnina na izravne potomke u obliku nasljedstva je također razlog za oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina.²⁰

Porez na kuće za odmor, porez na promet nekretnina i porez na korištenje javnih površina su imovinski porezi na koje bi trebao prema planu utjecati porez na promet nekretnina. Premda su struktura i oblik ovih poreza praktični, njihova količina iziskuje dodatne napore u administraciji, provođenju, eventualnim vještačenjima stručnjaka itd. Predloženi porez na nekretnine bi bio oblik “zбирnog” poreza za sve navedene poreze u svrhu pojednostavljivanja rada porezne uprave, povećanja brzine i efikasnosti kao i pravednosti pri oporezivanju. Povećanje pravednosti u oporezivanju bi se postiglo zamjenom postojećih komunalnih naknada i doprinosa za navedeni novo predloženi porez. Da bi se to moglo preciznije prikazati, potrebno je detaljnije razmotriti komunalne naknade i doprinose.

Prema zakonu o komunalnom gospodarstvu, komunalno gospodarstvo je cjelovit sustav

¹⁹ Narodne novine (2017.) *Zakon o lokalnim porezima: Porez na korištenje javnih površina*. Zagreb, 115/16, 101/17, preuzeto sa: Ministarstvo financija, porezna uprava : https://www.porezna-uprava.hr/hr_propisi/layouts/in2.vuk.sp.propisi.intranet/propisi.aspx?id=pro1621 (pristup: 19.09.2018.)

²⁰ Narodne novine (2017.) *Zakon o lokalnim porezima: Porez na promet nekretnina*. Zagreb, 115/16, 101/17, preuzeto sa: Ministarstvo financija, porezna uprava : https://www.porezna-uprava.hr/hr_propisi/layouts/in2.vuk.sp.propisi.intranet/propisi.aspx?id=pro1627 (pristup: 19.09.2017.)

obavljanja komunalnih usluga, građenja i održavanja komunalne infrastrukture te plaćanje komunalne naknade i doprinosa u tu svrhu.²¹ Pružatelji komunalnih usluga i infrastrukture su same lokalne jedinice, tj. njihovi pogoni ili trgovačka društva ili druge pravne osobe koje su dobile koncesiju ili su u drugom ugovorno-pravnom odnosu sa lokalnom vlasti u svrhu pružanja jedne ili više javnih usluga. Neke od tih usluga su održavanje prometne infrastrukture, održavanje čistoće, održavanje ili izgradnja javne rasvjete ili zelenih površina, održavanje ili izgradnja građevina, uređaja ili predmeta javne namjene (škole, ambulante, vrtići, zelene površine...) itd. U sklopu komunalnog gospodarstva također spadaju i uslužne komunalne djelatnosti, primjerice komunalni linijski prijevoz putnika, usluge ukopa pokojnika, usluge dimnjačarskih poslova itd.²²

Komunalno se gospodarstvo, prema članku 75. zakona o komunalnom gospodarstvu, financira sredstvima iz komunalne naknade, komunalnog doprinosa, iz cijene komunalne usluge, iz proračuna lokalne jedinice, iz naknade za koncesiju, iz fondova Europske Unije i drugih izvora. Komunalne naknade i doprinosi su od najvećeg interesa u pogledu novo predloženog poreza za nekretnine, pa će se na njih skrenuti najveća pozornost. Prema zakonu, komunalni doprinos je novčano javno davanje koje se plaća za korištenje javne infrastrukture na području cijele jedinice lokalne samouprave. Komunalni doprinos je prihod proračuna lokalne samouprave koji se koristi za financiranje građenja i održavanja komunalne infrastrukture. Plaća se uglavnom jednokratno i plaća ga vlasnik zemljišta na kojem se gradi ili nalazi ozakonjena građevina, tj. predmet javnog dobra. Zone u jedinici lokalne samouprave za plaćanje komunalnog doprinosa s obzirom na uređenost i opremljenost zone komunalnom infrastrukturom²³

Komunalna naknada je prihod proračuna lokalne jedinice koji se koristi za financiranje održavanja i građenja komunalne infrastrukture a može se na temelju odluke tijela jedinice lokalne samouprave koristiti i za financiranje građenja i održavanja objekata predškolskog, školskog, zdravstvenog i socijalnog sadržaja. Komunalna naknada plaća se za stambeni prostor, garažni prostor, poslovni prostor, građevinsko zemljište koje služi obavljanju poslovne djelatnosti i neizgrađeno građevinsko zemljište. Također se kao i kod komunalnih

²¹ Narodne novine (2018.) *Zakon o komunalnom gospodarstvu*, Zagreb, Izdanje NN 68/2018, preuzeto sa: https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2018_07_68_1393.html (pristup: 19.09.2018.)

²² Narodne novine (2018.) *Zakon o komunalnom gospodarstvu*, Ibidem

²³ Narodne novine (2018.) *Zakon o komunalnom gospodarstvu*, Ibidem

doprinosa određuju zone koje imaju koeficijente za plaćanje komunalne naknade. Lokalne jedinice su te koje određuju prostorne zone i koeficijente za naplatu komunalnih naknada i doprinosa.²⁴

Prema podacima Ministarstva financija Republike Hrvatske, u 2017. godini ostvareno je na razini svih proračuna županija, gradova i općina 3.266.299.648,00 kn od komunalnih naknada i doprinosa. Ukupni prihodi poslovanja ostvareni 2017. godine iznose 23.069.094.735,00 kn.²⁵ Iz toga se može izvući grubi pokazatelj, odnosno prosjek JLP(R)S da zbrojeno komunalne naknade i komunalni doprinosi čine 13.29% ukupnih prihoda od poslovanja jedinica lokalne i područne samouprave. Premda navedeni postotak ne može zorno prikazati sliku javnih prihoda jedinica zasebno, daje prilično jasan uvid u značaj komunalnih naknada za jedinice lokalne samouprave. U prilog značaju komunalnih naknada i doprinosa ja proračune lokalnih jedinica ide i činjenica da komunalnu naknadu u cijeloj Republici Hrvatskoj nije uvelo jedino šest općina.²⁶

Komunalne naknade i doprinosi su sredstvo prikupljanja financijskih sredstava na bazi imovine poreznog obveznika. Premda sredstva imaju znatan udio u prihodima lokalne vlasti, ovakav sustav prikupljanja poreza je isti za sve porezne obveznike. Načelo pravednosti nije ispunjeno jer vlasnici većeg broja nekretnina koje su u stambenoj i poslovnoj uporabi plaćaju iste doprinose (uz iznimke boljih zona) kao i imatelji jedne nekretnine koje rabe u stambene svrhe. Upravo porezom na nekretnine država planira efektivnije i pravednije iskoristiti imovinu kao izvor oporezivanja, a da pritom ne ošteti građane sa prosječnim i nižim osobnim budžetom. Usporedba poreza i naknada će biti prikazana dalje u radu.

²⁴ Narodne novine (2018.) *Zakon o komunalnom gospodarstvu*, Ibidem

²⁵ Ministarstvo financija Republike Hrvatske, *Ostvarenje proračuna JLP(R)S za period 2014.-2017.*(2017.) preuzeo sa: <http://www.mfin.hr/hr/ostvarenje-proracuna-jlprs-za-period-2014-2017> (pristup: 09.19.2018.)

²⁶ Višnjić D. (2017.) *Šest općina ne plaća komunalnu naknadu*, Poslovni dnevnik, 17.09.2017. preuzeto sa: <http://www.poslovni.hr/hrvatska/sest-opcina-ne-placa-komunalnu-naknadu-332249>

3.2. Oporezivanje imovine u Europi

Porezi na imovinu u Europi i Europskoj Uniji najčešće poprimaju oblik poreza na nekretnine ili sličnih oblika istog poreza. Među njima se ističu porez na zemljište, porez na građevine, porez na nasljedstva i darove, porez na prijenos imovine i dr. Zajednička im je karakteristika, ali ne i pravilo, da je opći porez na imovinu rijedak, ima malen udio u BDP-u i rijetko se u tom obliku pojavljuje. Drugi porezni oblici na imovinu su dosta često municipalni, odnosno provode ih niže razine vlasti. Ova cjelina će prikazati neke primjere postojećih oblika poreza na imovinu i njihov utjecaj na gospodarstva zemalja srednje i istočne Europe te zapadne Europe.

3.2.1. Imovinski porezi u centralnoj i istočnoj Europi

Republika Poljska je jedna od država koje imaju porez na nekretnine koji se prikuplja na razini lokalne samouprave. Poljski oblik poreza na nekretnine primjenjuje se na zemljišta u trajnoj uporabi, zgrade, građevine i gradilišta. Porezna osnovica je prostor površine zgrade ili građevine i zemljišta u trajnoj uporabi. Poreznu stopu određuje lokalna vlast u granicama koje je odredila centralna državna vlast.

Gornje granice su :

- 0,9 PLN (1,56 Kn) / m² za zemljišta u trajnoj uporabi za poslovne aktivnosti
- 0,47 PLN (0,81 Kn) / m² za zemljišta u trajnoj uporabi za ne poslovne aktivnosti
- 0,75 PLN (1,3 Kn) / m² za prostore za život i stanovanje
- 23,13 PLN (40,00 Kn) / m² za građevine i prostore za poslovne aktivnosti
- 7,77 PLN (13,44 Kn) / m² za građevine i prostore za druge namjene²⁷

²⁷ Green H., "KPMG International - Swiss entity" (2015.) *Guide to Taxes on Real Estate in Central and Eastern Europe, Edition 2015*, Preuzeto sa : https://home.kpmg.com/yy/en/home/misc/search.html?sp_p=any&q=guide%2Bon%2Btaxes (pristup: 15.09.2018.)

Poljski zlot (PLN) je poljska valuta u omjeru $1 \text{ PLN} = 0,23315 \text{ €} = 1,73 \text{ Kn}$ (Vrijedi za dan 17.06.2018.)

Utjecaj poreza na nekretnine u Republici Poljskoj se kreće u intervalima od 1,28% do 1,68% BDP-a, dok je za 2016. god. iznosio 1,38% ukupnog BDP-a. Udio poreza na nekretnine u ukupnim poreznim prihodima iznosi svega malo više od 4%.²⁸ Premda se ovaj oblik poreza na imovinu razlikuje od hrvatskog oblika, njegov utjecaj na gospodarstvo u postotnim vrijednostima i udjelu prihoda dosta je sličan. Premda je postojala inicijativa za uvođenje generalnog poreza na nekretnine na razini centralne vlasti u kojem bi slučaju porezna osnovica bila katastarska vrijednost imovine, Poljska nema nikakav drugi značajan imovinski porez. Kako bilo, porez još nije uveden i nema službenih informacija o njegovom uvođenju.

²⁸ OECD (2018), Tax on property (indicator). doi: 10.1787/213673fa-en. Preuzeto sa: <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm#indicator-chart> (pristup: 15.09.2018.)

Republika Slovenija jedna je od srednjoeuropskih država koja također nema opći porez na imovinu ili nekretnine, ali ubire porez na promet nekretninama. Stopa poreza je 2% ukupne porezne osnovice, a porezna osnovica se utvrđuje tržišnom vrijednošću zemljišta ili nekretnine. Porezna oslobođenja su moguća jedino ako je nekretnina u vlasništvu države i stranog konzulata ili se koristi u humanitarne svrhe. Ako je za dijelove nekretnine pri prijenosu plaćen porez na dodanu vrijednost, porezna se osnovica za tu vrijednost umanjuje.²⁹ Republika Slovenija također je pokušala uvesti opći porez na nekretnine 2016. godine, ali isto tako bez uspjeha.³⁰ Udio poreza u slovenskom BDP-u je uglavnom oko 0.65%, a u poreznim prihodima oko 1.7% ukupnih poreznih prihoda.³¹

Republika Estonija ima porez na nepokretnu imovinu, ali obuhvaća samo zemljišta odnosno obradive površine. Poreze ubiru lokalne vlasti s poreznim stopama od 0.1% do 2.5% tržišne vrijednosti zemljišta. Od 2010. pa nadalje porez na nepokretnu imovinu čini manje od 1% ukupnih poreznih prihoda.³²

Jedna od rijetkih država koje imaju opći porez na nekretnine je Češka Republika. Posebne stavke poreznog zakona postoje za određenu vrstu nekretnine. Porez provodi centralna vlast, ali i lokalne vlasti imaju mogućnost sličnu prirezu na porez koji ulazi u lokalni proračun. Ubiru se porez na zgrade, porez na zemljišta i porez na promet nekretninama. Stope su uglavnom niske i oporezivana vrijednost ne prelazi 5.000,00 CZK (1.453,17 Kn - vrijednost na dan 20.09.2018.). Porez se naplaćuje jednom godišnje. Porez na zgrade se naplaćuje ovisno o namjeni zgrade i njezinoj lokaciji. Primjerice, vlasnik stana u Pragu površine 100 m² godišnje će izdvajati 600 CZK (približno 174 Kn) za svoju nekretninu. Porezna osnovica se računa po kvadraturi nekretnine pomnoženoj s poreznim koeficijentom. Porezni koeficijent ovisi o lokaciji nekretnine, namjeni, tržišnoj cijeni itd. Za zemljišta vrijede ista pravila. Računa se porezni koeficijent koji ovisi o lokaciji, namjeni itd. i množi se s

²⁹ Green H., "KPMG International - Swiss entity" (2015.) *Guide to Taxes on Real Estate in Central and Eastern Europe, Edition 2015*, Preuzeto sa : https://home.kpmg.com/yy/en/home/misc/search.html?sp_p=any&q=guide%2Bon%2Btaxes (pristup: 15.09.2018.)

³⁰ L.F./Hina. (2017.) *Slovenci odustali od poreza na nekretnine*, Tportal.hr, 17.05.2017. preuzeto sa: <https://www.tportal.hr/vijesti/clanak/slovenci-odustali-od-poreza-na-nekretnine-20170517> (pristup: 15.09.2018.)

³¹ OECD (2018), Tax on property (indicator). doi: 10.1787/213673fa-en. Preuzeto sa: <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm#indicator-chart> (pristup: 15.09.2018.)

³² Green H., "KPMG International - Swiss entity" (2015.) *Guide to Taxes on Real Estate in Central and Eastern Europe, Edition 2015*, Preuzeto sa : https://home.kpmg.com/yy/en/home/misc/search.html?sp_p=any&q=guide%2Bon%2Btaxes (pristup: 15.09.2018.)

površinom zemljišta izraženoj u kvadratnim metrima. Češka Republika također ima i porezni oblik sličan porezu na promet nekretnina, ali je u njega uključen i porez na nasljedstva i darove nekretnina. Službeni naziv je “Porez na prijenos nepokretne imovine”. Porezna osnovica poreza je vrijednost nekretnine zabilježena u zemljišnim knjigama i porez se naplaćuje po poreznoj stopi od 3%.³³

Većina ostalih zemalja centralne i istočne Europe imaju poreze na imovinu u svojim poreznim sustavima, ali uglavnom su to lokalni porezi i imaju malen udio u proračunima.

³³ Engliš K., “KPMG International - Czech Republic” (2009.) *Property taxation in the Czech Republic*, preuzeto sa: <https://news.expats.cz/real-estate/czech-property-tax/> (pristup: 15.09.2018.)

3.2.2. Imovinski porezi u zapadnoj Europi

Opći porez na imovinu ili porez na nekretnine je rijedak oblik poreza čak i u zapadnoj i sjevernoj Europi. Unatoč tome, skoro svaka članica EU ima određeni oblik poreza na imovinu koji se ubire na lokalnoj razini, slično kao i kod zemalja na istoku Europe. Zemlje su koje prikupljaju porez na bogatstvo kao oblik poreza na imovinu Francuska, Grčka i Luksemburg. Iako nije najizdašniji u navedenim zemljama, porez na bogatstvo ima primjetan udio u prihodima države.

Republika Francuska primjenjuje oblik poreza na bogatstvo (Wealth tax) na imovinu fizičkih i pravnih osoba prema tržišnoj vrijednosti. Puno ime poreza na francuskom je “Impôt de solidarité sur la fortune” (ISF). ISF je oblik godišnjeg jednokratnog progresivnog poreza koji se primjenjuje na pravne i fizičke osobe čija neto vrijednost imovine prema tržišnoj vrijednosti nadilazi 800.000,00 € (5.194.438,90 Kn na dan 20.09.2018.) .Porezna stopa se kreće između 0,5% i 1,5% neto vrijednosti imovine iznad minimalnog praga. Porezna stopa ovisi o neto vrijednosti imovine i prikazat će se u tablici 5. ³⁴

Tablica 5. Stope poreza na bogatstvo u Francuskoj

<i>Oporeziva osnovica</i>	<i>Porezna stopa</i>
0 € do 800.000,00€	0%
800.000,00 € do 1.300.000,00 €	0,5%
1.300.000,00 € do 2.570.000,00 €	0,7%
2.570.000,00 € do 5.000.000,00 €	1%
5.000.000,00 € do 10.000.000,00 €	1,25%
10.000.000,00 € i više	1.50%

Izvor: French-Property.com (IFP Ltd.), preuzeto sa: <https://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/taxation/wealth-tax/rate/> (pristup 20.09.2018.)

³⁴ French-Property.com (IFP Ltd.) (2017.) *French Wealth Tax, Introduction to Wealth Tax in France*, French-Property.com, Dostupno na: <https://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/taxation/wealth-tax/> (pristup: 15.09.2018.)

Francuski oblik poreza na imovinu obuhvaća fizičke i pravne osobe bilo domaće ili iz inozemstva koje se nalaze na teritoriju Republike Francuske. Ističe se da porez na imovinu obuhvaća ukupnu neto imovinu nerezidenata i rezidenata u Francuskoj, ali samo onu koja se nalazi na teritoriju Francuske. Sve pravne i fizičke osobe su dužne plaćati navedeni porez, ali isključivo za onu imovinu koja se nalazi u Republici Francuskoj.³⁵

Imovinski porezi u Ujedinjenom Kraljevstvu poprilično su specifični u odnosu na ostale zemlje Europe, ne samo po njihovom obliku, nego i po udjelu u BDP-u države. Ovi porezni oblici nisu klasični imovinski porezi, čak neki oblici nisu porezi po definiciji uopće, ali će se objasniti u ovoj cjelini upravo zbog njihove povezanosti s imovinom i njihovim udjelom u državnim prihodima. Prvi oblik oporezivanja je “Stamp duty land tax”, naziv koji nema uvriježeni službeni prijevod na hrvatski jezik, a može se objasniti kao taksena marka za kupovinu imovine. Tablica 6. prikazuje porezne stope za kupovinu prve imovine na području UK.

Tablica 6. Taksene marke za kupovinu imovine u Ujedinjenom Kraljevstvu:

<i>Oporeziva osnovica</i>	<i>Porezna stopa</i>
0 £ do 125.000,00 £	0%
125.000,00 £ do 250.000,00 £	2%
250.000,00 £ do 925.000,00 £	5%
925.000,00 £ do 1.500.000,00 £	10%
1.500.000,00 £ i više	12%

Izvor: Ritchie S., AES Financial Services Ltd, Expat guide to property tax in the UK, dostupno na: <https://www.aesinternational.com/blog/expat-guide-to-property-tax-in-the-uk> (pristup: 15.09.2018.

³⁵ French-Property.com (IFP Ltd.) (2017.) *French Wealth Tax, Introduction to Wealth Tax in France*, Ibidem

Primjerice: Ako netko kupuje kuću po cijeni od 250.000,00 £, plaća 0% za iznos između 0 i 125.000,00 £ i 2% za ostalih 125.000,00 £. Ako netko odluči kupiti nekretninu, a već ih ima na teritoriju UK, plaćat će po višim poreznim stopama. Za ovaj porez je potrebno napomenuti da nema nikakvih iznimki za plaćanje poreza bilo da se radi o fizičkim bilo pravnim osobama, konzulatima, tijelima javne vlasti itd.³⁶

Drugi najistaknutiji porezni oblik nije porez na imovinu ili nekretnine, nego porez na dohodak od nekretnina. Porez na dohodak nije tema ovoga rada, ali s obzirom na to da je povezan s imovinom kao iznimka će se analizirati u ovom radu. Ovaj oblik poreza je izričito povezan s iznajmljivanjem imovine u poslovne svrhe bilo poslovnih bilo stambenih prostora. Ovaj oblik oporezivanja je poprilično kompliciran jer sadrži iznimno mnogo stavki koje umanjuju poreznu osnovicu, a porezne stope i oslobođenja se mogu razlikovati jer ih određuju lokalne vlasti. Ukratko, osnove poreza su sljedeće:

Tablica 7. Porezne stope i pragovi poreznih osnovica za porez na dohodak od nekretnina u Ujedinjenom Kraljevstvu

Grupa	Porezna osnovica (£)	Porezna stopa (%)
Osobni odbitak	Do 11.000,00 £	0%
Osnovna porezna stopa	od 11.000,01 £ do 43.000,00 £	20%
Prag više porezne stope	od 43.000,01 £ do 150.000,00 £	40%
Dodatne porezne stope	od 150.000,01 £	45%

Izvor: Ritchie S., AES Financial Services Ltd, Expat guide to property tax in the UK, dostupno na: <https://www.aesinternational.com/blog/expat-guide-to-property-tax-in-the-uk> (pristup: 20.09.2018.)

³⁶ Ritchie S. (2016.) *Expat guide to property tax in the UK*, Financial Education, AES Financial Services Ltd, Dostupno na: <https://www.aesinternational.com/blog/expat-guide-to-property-tax-in-the-uk> (pristup: 15.09.2018.)

Vlasnici nekretnina koji ostvaruju prihode najmodavnim aktivnostima mogu odbiti troškove koje imaju vezane za te nekretnine od prihoda, čime smanjuju dobit, odnosno poreznu osnovicu. Kako bilo, osobni odbitak se smanjuje za jednu funtu na svake dvije funte usklađene dobiti iznad 100.000 £. To znači da, ako se vršilo usklađivanje dobiti (odbijanjem kredita, zavisnih troškova i sl.) koja je bila veća od 100.000 £, kada se dostigne 122.000,00 £ osobni odbitak će biti 0.¹⁸ Ovakav oblik poreznog opterećenja prema svojoj je naravi nominalni porez na imovinu jer ne opterećuje imovinu nego prihode stečene po osnovi te imovine. Ovaj porez se u Ujedinjenom Kraljevstvu (UK) mijenjao nekoliko puta u zadnjih 8 godina i najavljene su daljnje promjene za 2020. godinu. Unatoč svojoj izdašnosti, uočava se da se nigdje u Europi, pa tako ni u UK, ne primjenjuje dvostruko oporezivanje, tako da je ovaj porezni oblik samo jedna vrsta poreza na dohodak. Da ovaj porez nije uveden, nego da se dohodak od iznajmljivanja oporezuje generalnim porezom na dohodak, udio imovinskog poreza u proračunu Kraljevstva bi bio manji, ali bi ukupan rezultat vjerojatno bio sličan. Naravno, ovaj oblik oporezivanja prihoda od imovine je uveden radi lakše prijave prihoda, odnosno dohotka i preciznije naplate.³⁷

Jedan manje tipičan primjer poreza na imovinu možemo prepoznati u Republici Portugalu. Portugalski porezni sustav primjenjuje poreze na nekretnine na lokalnoj razini. Municipalne vlasti imaju pravo izbora žele li ga uvesti ili ne. Porez na nekretnine naplaćuje ona lokalna vlast na čijem se teritoriju nekretnina nalazi, ali porezne stope variraju. Porez se naplaćuje prema vrijednosti imovine, a lokalna tijela u porezne svrhe određuju kolika će biti ta vrijednost na temelju čega će se znati vrijednost i same porezne osnovice. Porezna stopa se kreće od 0,3% do 0,45% za urbane sredine, a 0,8% vrijednosti porezne osnovice za ruralne sredine.³⁸

Premda je portugalski porez na nekretnine tipičan u svakom pogledu, ono što ga čini različitim je sustav obračuna porezne stope. Tipična praksa u Europi, kao i u Hrvatskoj, je da ruralne sredine imaju niže porezne stope od onih gradskih, tj. urbanih zona. Sustav komunalnih doprinosa u Republici Hrvatskoj također nije iznimka. One zone koje su slabije pokrivena sa komunalnom infrastrukturom i najčešće se nalaze u ruralnim sredinama imaju

³⁷ Ritchie S. (2016.) *Expat guide to property tax in the UK, Financial Education*, Ibidem

³⁸ "KPMG International - Swiss entity" (2018.) *Portugal - Other taxes and levies, Real estate tax*, Preuzeto sa : <https://home.kpmg.com/xx/en/home/insights/2011/12/portugal-other-taxes-levies.html> (pristup 15.09.2018.)

niže koeficijente za plaćanje od onih u gradskim i urbanim sredinama.

Na sjeveru Europe, u skandinavskim zemljama se u Republici Finskoj također može pronaći sličan primjer oporezivanja nekretnina. Finski sustav oporezivanja nekretnina je također na razini lokalne vlasti i plaća se jednom godišnje. Obveza plaćanja poreza nastaje na početku kalendarske godine za sve vlasnike nekretnina i zemljišta koji se koriste u stambene i poslovne svrhe. Sva zemljišta i građevine koje služe za agrikulturu i šumarstvo su iznimka, i ne podliježu oporezivanju. Porezne stope od 0,93% do 1,80% vrijednosti imovine se obračunavaju za zemljišta i građevine koje se rabe u poslovne svrhe, a porezne stope od 0,39% do 0,90% se obračunavaju za nekretnine koje se koriste u stambene svrhe. Visinu porezne stope određuje lokalna vlast u granicama koje je odredila država.

Republika Finska je sve do siječnja 2016. imala porez na neto imovinu, kojega je ukinula. U Finskoj također postoji porez na promet nekretnina, koji u pravilu iznosi 4% dogovorene cijene nekretnine. Doduše, postoji jako puno iznimki vezano za porezne stope, ali u praksi se najčešće spominje porezna stopa od 2% do 4% koju plaća stjecatelj imovine ³⁹

³⁹ “KPMG International - Swiss entity” (2017.) *Finland - Other taxes and levies, Real estate tax, Other taxes*
Preuzeto sa : <https://home.kpmg.com/xx/en/home/insights/2011/12/finland-other-taxes-levies.html> (pristup 15.09.2018.)

Njemački porezni sustav je posebno interesantan iz hrvatske perspektive istraživanja jer je po nekoliko obilježja sličan hrvatskom poreznom sustavu. Porez na nekretnine u Njemačkoj, poznat kao “*Grundsteuer*” se prikuplja prema određenim kriterijima. Prvo postoji porez na nekretnine “A” koji se prikuplja isključivo za poljoprivredna i šumska područja i porezna stopa iznosi uglavnom 0,6%.⁴⁰ Drugi oblik je porez na nekretnine “B”, koji se primjenjuje na ostale nekretnine koje su u poslovnoj ili stambenoj uporabi. Bitno je istaknuti da je porez na nekretnine u Njemačkoj poprilično pod povijesnim utjecajem. Porezna stopa od 0,25% do 0,35% se primjenjuje na sav teritorij unutar prijašnjeg federalnog prostora, dok za sav ostali državni teritorij vrijedi porezna stopa od okvirno 0,5% do 1%. Svaka lokalna vlast, premda ne bira poreznu stopu, mora procijeniti i provoditi municipalni multiplikator. Municipalni multiplikator se izračunava u promilima i dodaje se vrijednosti porezne stope i osnovice u svrhu dobivanja konačnog poreznog opterećenja.⁴¹ Primjer će se prikazati u tablici 8. Formula obračuna je jednostavna. ($AV \times TR \times Mm = Tb$). Vrijednosti u formuli su Assessed Value (AV) odnosno vrijednost nekretnine, Tax rate (TR) odnosno porezna stopa i Municipal multiplicator (Mm) odnosno municipalni multiplikator. Rezultat množenja je Tax burden, (Tb) odnosno porezno opterećenje.

Tablica 8. Primjer obračuna poreza na nekretnine u Njemačkoj

Vrijednost nekretnine		1.000.000,00 €
Osnovna porezna stopa (postotak)	x	0,35
Municipalni multiplikator (promili)	x	0,0464
Ukupno porezno opterećenje	=	16.240 € (1.62%)

Izvor: GTAI, Germany Trade and Invest (2018), Taxation of property, preuzeto sa: <https://www.gtai.de/GTAI/Navigation/EN/Invest/Investment-guide/The-tax-system/taxation-of-property.html> (datum pristupanja)

Primjer iz tablice 8. se odnosi na jednu od navedenih regija pod federalnim ustrojem.

⁴⁰ Lovrinčević, V. (2011). 'Porez na nekretnine u EU-u i implikacije za Hrvatsku', *Ekonomski vjesnik*, XXIV(2), str. 419-428. Preuzeto s: <https://hrcak.srce.hr/76194> (Datum pristupa: 15.09.2018.)

⁴¹ GTAI, Germany Trade and Invest (2018.), *Taxation of property* Preuzeto sa : <https://www.gtai.de/GTAI/Navigation/EN/Invest/Investment-guide/The-tax-system/taxation-of-property.html> (Pristup: 15.09.2018.)

Premda je ovakav obračun poreza kompliciranije primijeniti na zemlje koje imaju drugačije državne ustroje, može se koristiti kao dobra polazna postavica uvođenju poreza na nekretnine. Postoje mnogi komentari i rasprave kako u Republici Hrvatskoj provoditi oporezivanje nekretnina, sa teritorija Europske Unije se može pronaći mnogo primjera iz prakse na temelju kojih se može napraviti adekvatan porezni sustav u Republici Hrvatskoj. Prije same analize navedenih rješenja za hrvatsko pitanje poreza na nekretnine, rad će se fokusirati na neke primjere iz ostatka svijeta.

3.2.3. Primjeri oporezivanja nekretnina u Kanadi i SAD-u

Kanada je jedna od najrazvijenijih zemalja na svijetu koja ubire porez na nekretnine. Porezi su lokalnog karaktera i lokalne vlasti slobodno odabiru poreznu stopu. Taj sustav oporezivanja imovine je usko vezan za gospodarski razvoj same pokrajine. “*Commercial-to-Residential Tax*” je službeni naziv poreza koji se koristi i to je jedino zajedničko što svaki porez na nekretnine ima u Kanadi. Lokalne vlasti same donose odluku koliki će biti “*Commercial-to-Residential Tax Ratio*”, odnosno koliko će biti omjer plaćanja poreza na nekretnine za vlasnike poslovnih prostora ili zemljišta i vlasnike stambenih nekretnina. Ti omjeri kada se izračunaju, postaju polazna točka za odluke o visini poreza. Toronto primjerice ima omjer 3,81, koji govori da za svaki dolar koji je plaćen od strane vlasnika nekretnina u svrhu stanovanja (*Residential*), vlasnici poslovnih nekretnina moraju platiti 3,81 kanadska dolara (*Commercial*).⁴²

Sjedinjene Američke Države kao i prethodno navedena Kanada imaju iznimno visok stupanj fiskalne decentralizacije, što je naravno i razumljivo jer se radi o federativnom državnom uređenju. U Sjedinjenim Američkim Državama, odluke u mogućnosti poreza na imovinu donose federalne vlasti (države) kao i upute za provedbu oporezivanja. Ali u većini država, lokalne (gradske) vlasti same donose odluke što se smatra oporezivanjem imovinom i koliko će biti porezno opterećenje. Prema tome, lokalne vlasti same donose odluku hoće li se oporezivati samo nepokretna ili samo pokretna imovina, hoće li se oporezivati zajedno i čak

⁴² Altus group Ltd, (2017.) *Canadian Property Tax Rate Benchmark Report*, preuzeto sa: <https://www.altusgroup.com/wp-content/uploads/2017/10/Canadian-Property-Tax-Rate-Benchmark-Report.pdf> pristup 15.09.2018.

hoće li financijska imovina također spadati u tu grupu.⁴³ Porezne stope u američkom primjeru nisu fokus ovog rada, jer se radi o iznimno različitom i promjenjivom faktoru. Američki primjer je istaknut samo zato jer cjelokupan porezni sustav odlikuje iznimno visoku stopu decentralizacije u kojoj federalne i lokalne vlasti zapravo, neovisno o cjelokupnoj državi mogu provoditi svoju poreznu politiku, u zadanim okvirima naravno.

Ono što se može smatrati zajedničkim svim zemljama, bilo da se nalaze na europskom ili sjeverno-američkom kontinentu, jest da su imovinski porezi koje prakticiraju uglavnom na lokalnoj razini. Bilo da se radi o porezima koji se provode na federalnoj, gradskoj ili bilo kojoj drugoj nižoj razini, njihova uloga je prikupljanje financijskih sredstava za lokalne proračune.

Hrvatska, kao i druge navedene zemlje također ima imovinske poreze koji čine prihode lokalnih vlasti. Razlika između hrvatskog načina oporezivanja i načina oporezivanja drugih zemalja jest zapravo u obliku oporezivanja imovine. Porezi kao porez na kuće za odmor, porez na nasljedstva i darove te porez na korištenje javnih površina u lokalnim proračunima ne predstavljaju količinu prihoda na temelju kojih lokalne vlasti imaju financijsku sigurnost i samostalnost. Rješenje tog problema je bilo predstavljanje komunalnih naknada i doprinosa.

Prethodno navedeni podaci su pokazali da lokalni javni prihodi od komunalnih naknada i doprinosa čine oko 13% ukupnih prihoda od poslovanja jedinica lokalne i regionalne samouprave. Iz toga se može izvući zaključak da imovina, kao predmet oporezivanja može biti dobar izvor financijskih sredstava pomoću kojih bi lokalne vlasti mogle samostalno svojim građanima osiguravati javna dobra i usluge uz manje potrebe za državnom intervencijom i pomoći.

U prilog tome će se predstaviti udio poreza na imovinu u BDP-u i proračunima drugih zemalja. Tablica 9. će prikazati postotni udio poreza na imovinu u BDP-u država članica OECD-a.

Tablica 9. Postotni udio prihoda od imovinskih poreza u BDP-u zemalja članica OECD-a, 2016.

Država	Ujedinjeno	Francuska	Kanada	Belgija	Izrael	Koreja	Italija	SAD
--------	------------	-----------	--------	---------	--------	--------	---------	-----

⁴³ United States of America Government (2018.), USA.gov., *State and local taxes, Property tax*, Preuzeto sa: <https://www.usa.gov/state-taxes> (pristup 15.09.2018.)

	Kraljevstvo							
2016.	4.19%	4.09%	3.78%	3.52%	3.28%	3.04%	2.78%	2.67%

Izvor: OECD (2018), Tax on property, doi: 10.1787/213673fa-en (pristup: 22.09.2018.)

Brojčane vrijednosti u tablici 9. su prikazane u recima kao postotni udjeli poreza na nekretnine ili imovinskih poreza u bruto društvenim proizvodima svake zemlje. Osam istaknutih zemalja ima u prosjeku najveće udjele u odnosu na druge zemlje. Dobrim dijelom zbog svojeg ekonomskog razvoja i strukture svojih imovinskih poreza, prednjači Ujedinjeno Kraljevstvo. Kako je prethodno navedeno, UK oporezuje dohodak stečen posjedovanjem imovine. Premda se radi o oporezivanju dohotka, dohodak je stečen pri aktivnostima vezanim za iznajmljivanje imovine, u ovom slučaju nekretnina. Francuska se nalazi druga na popisu po veličini udjela na listi, jer primjenjuje porez na bogatstvo. Taj oblik poreza tereti cjelokupnu imovinu pojedinca koja se nalazi na području Francuske i tako u pravilu lokalna vlast maksimalno koristi mogućnost oporezivanja imovine. Republika Francuska i Ujedinjeno Kraljevstvo se nalaze na vrhu popisa, što se može objasniti činjenicom da oni ne koriste klasičan primjer oporezivanja imovine.

No ako se u obzir uzmu Kanada i Sjedinjene Američke Države, koje su analizirane u ovom radu, dobiva se drugačija slika. SAD i Kanada oporezuju nekretnine po njihovoj vrijednosti, bez da se izravno dodiruju dohotka kojima se one ostvaruju. Lokalne vlasti same donose odluke o tome kako će se imovina oporezivati i imaju mogućnost prilagodbe svojih poreza. Kanadski oblik oporezivanja “*Commercial-to-Residential Tax Ratio*” jest klasičan primjer oporezivanja imovine u kojem se dohodak ostvaren po pitanju vlasništva i upravljanja imovinom izravno ne dira, ali se neizravno oporezuje promjenama u takozvanom omjeru kojeg lokalne vlasti kontroliraju.

Sve četiri države koje su bile u centru pozornosti ovog rada, Ujedinjeno Kraljevstvo, Kanada, Francuska i Sjedinjene Američke Države, primjenjuju različite oblike i metode oporezivanja imovine. Premda su sustavi različiti, krajnji rezultat oporezivanja je poprilično sličan. Taj rezultat je visok udio poreznih prihoda u lokalnim proračunima. Da bi se to dodatno utvrdilo, potrebno je podatke prezentirati na drugi način.

Drugi način promatranja utjecaja poreza na imovinu jest kroz postotni udio poreza u ukupnim poreznim prihodima države. Slika 2 će prikazati postotni udio prihoda od imovinskih poreza u ukupnim poreznim prihodima država članica OECD-a.

Tablica 10. Postotni udio prihoda od imovinskih poreza u ukupnim poreznim prihodima država članica OECD-a

Država	Ujedinjeno Kraljevstvo	Kanada	Koreja	Izrael	SAD	Francuska	Belgija	Španjolska
2016.	12.63%	11.95%	11.56%	10.49%	10.23%	9.05%	7.96%	7.66%

Izvor: OECD (2018), Tax on property, doi: 10.1787/213673fa-en (pristup: 12.09.2018.)

Slika 10. prikazuje konačni fiskalni učinak prikupljanja imovinskih poreza za isti vremenski period i iste države kao slika 1. Četiri promatrane države prethodno navedene, Sjedinjene Američke Države, Francuska, Ujedinjeno Kraljevstvo i Kanada imaju visok udio prihoda od imovinskih poreza u ukupnim poreznim prihodima zemlje u odnosu na druge zemlje. Hrvatska se ne nalazi na tom popisu i nema porez na nekretnine koji bi se mogao uspoređivati sa porezima na nekretnine ili imovinu navedenih zemalja. Unatoč tome, Republika Hrvatska ima sustav komunalnog gospodarstva koji prikuplja fiskalna sredstva u obliku naknada i doprinosa, kako je navedeno u prethodnim poglavljima. Taj sustav, premda se ne radi o porezima, prikuplja fiskalna sredstva i ima udio od 13% od ukupnih poreznih prihoda u proračunima lokalnih jedinica.

Teško je na temelju tih podataka raditi usporedbe sa drugim zemljama radi velikih razlika u poreznim sustavima i metodama oporezivanja. No unatoč tome, može se izvući zaključak da Republika Hrvatska ima odličan potencijalni izvor fiskalnih sredstava pomoću kojeg bi se uspostavila veća sigurnost, financijska neovisnost i gospodarska snaga lokalnih jedinica. Da bi se doduše ta financijska sredstva realizirala, potrebno je restrukturirati porezni sustav u svrhu uspostavljanja kontrole tih sredstava. Rješenje se našlo u općem porezu na nekretnine, čiji će se prijedlog analizirati u sljedećem poglavlju.

4. PRIJEDLOG NOVOG POREZA NA NEKRETNINE U REPUBLICI HRVATSKOJ

Brojni ekonomisti i stručnjaci su navodili kako je porez na nekretnine jedno od kvalitetnih rješenja za uspostavu stabilnosti u hrvatskom poreznom sustavu. Prije samog prezentiranja prijedloga o novom porezu, rad će se koncentrirati na mišljenja i prijedloga ekonomista koji su ranije pisali članke i dijela na temu poreza na nekretnine u EU i Hrvatskoj.

Ono što je zajedničko porezu na stambene i poslovne nekretnine unutar zemalja EU jest da čini većinom prihod lokalnih samouprava te stoga može predstavljat značajan prihod za lokalne samouprave u Hrvatskoj. Što se tiče definiranja poreza, poreznog obveznika i porezne osnovice, oni su definirani na način da je porezni obveznik vlasnik ili korisnik nekretnine u stambene ili poslovne svrhe, porezna osnovica je prilagođena tržišna vrijednost nekretnine s obzirom na inflaciju ili katastarska i računovodstvena vrijednost.

Potrebno je jasno definirati olakšice kod stambenih nekretnina, gdje se u početku mogu definirati smjerovi uvođenja porezne stope kod stambenih nekretnina gdje porezni obveznik koristi mjesto stanovanja. Prihodi koje uvođenjem poreza na nekretnine dobivaju lokalne samouprave ostavljaju mogućnost kasnijeg ukidanja raznih poreza koji opterećuju dohodak od rada zaposlenika kako bi se smanjio pritisak na rad a povećao pritisak na imovinu i luksuz. Kada bi se prihod od poreza na nekretnine slijevao u proračune gradova, postoji realna mogućnost da se ukinu prirezi gradova i općina koji opterećuju plaće. Postoji mogućnost da takve mjere privremeno rezultiraju i nižim ukupnim prihodima gradova, ali bi se smanjio osobni negativni psihološki učinak kod građana i stimulirala veća potrošnja.⁴⁴

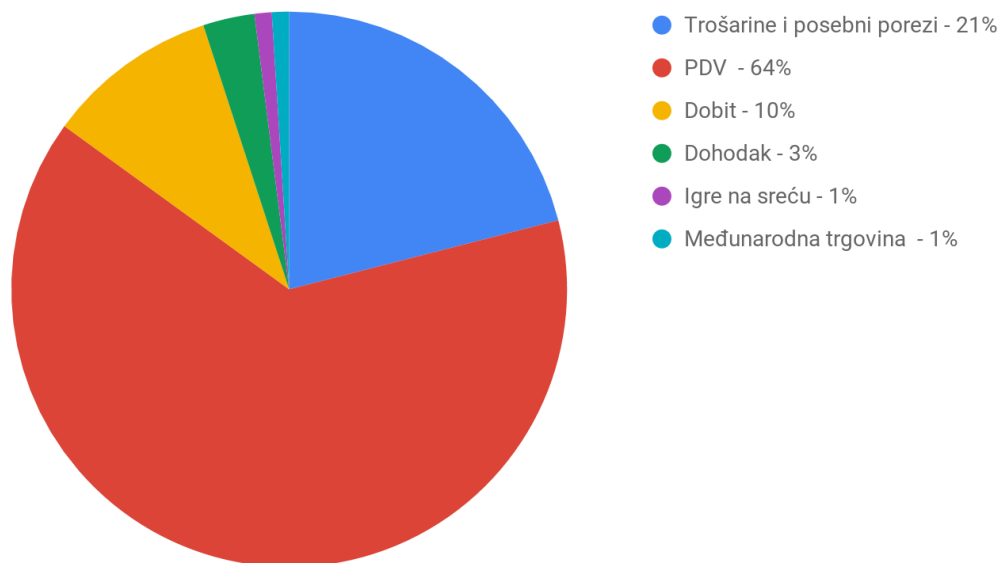
U prethodno navedenom tekstu se ističe važnost poreza ne samo kao oblika prikupljanja sredstava u svrhu popunjavanja lokalnih proračuna, nego i njegov potencijalni stabilizatorski učinak na gospodarstvo i društvo. Ako se najveći porezni pritisak stavi na rad i potrošnju, gospodarstvu prijete stagnacija po pitanju investicija i ukupne osobne potrošnje. Na slici 3 će se prikazati struktura poreznih prihoda na razini konsolidirane središnje države za 2016.

⁴⁴ Lovrinčević, V. (2011). 'Porez na nekretnine u EU-u i implikacije za Hrvatsku, Preporuke za Hrvatsku', Ekonomski vjesnik, XXIV(2), str. 419-428. Preuzeto s: <https://hrcak.srce.hr/76194> (Datum pristupa: 15.09.2018.)

godinu u Republici Hrvatskoj.

Grafikon 1. Struktura poreznih prihoda konsolidirane središnje države za 2016. godinu

Postotak poreza



Izvor: Bićanić I., Deskar Škrbić M. (2018.) Državna potrošnja i održivost javnog duga, Porezi, Ekonomski Lab, preuzeto sa: <https://arhivanalitika.hr/blog/b2b-br-7-drzava-i-drzavna-potrosnja-i-odrzivost-javnog-duga/> (pristup: 22.09.2018.)

Iz grafikona 1. se može lako primijetiti da je glavni porezni pritisak u Republici Hrvatskoj upravo na potrošnji. Navedeno smanjenje opterećenja na potrošnju bi na dugi rok stimuliralo građane da više troše. No raspodjela poreznog opterećenja nije jedini razlog zašto bi porez na nekretnine mogao imati dobre rezultate na hrvatsko gospodarstvo. Među istraživanjima provedenim u Hrvatskoj na tu temi se ističe i pitanje pravednosti.

Ako se naplaćuje komunalna naknada i doprinos, naplaćuje se zapravo korištenje javnih usluga za sve porezne obveznike jednako, ovisno o zoni u kojoj se nalaze. Kada bi se sustav komunalnih naknada i doprinosa zamijenio sa porezom na nekretnine, porezni obveznici koji su vlasnici više vrijednijih nekretnina uz primjenu iste porezne stope i istih poreznih olakšica bi plaćali apsolutno više poreza.⁴⁵ Naravno, preduvjet da se ispuni navedena tvrdnja jest da se uspostavi efikasan sustav poreznih olakšica koji bi obuhvatio sve članove društva i porezne obveznike koji su nižeg ili prosječnog osobnog financijskog statusa. Upravo je sustav

⁴⁵ Vuraić Kudeljčan M. (2015.), *Osvrt na predloženi način oporezivanja nekretnina porezom na nekretnine, Sustav poreznih olakšica*, Porezna uprava, Ministarstvo financija, preuzeto sa: <http://www.agenti.hr/sadržaj/info-agent/strukovni-forumi/forum-19/19-forum-Osvrt-na-novo-predloženi-nacin-oporezivanja-nekretnina.pdf> (pristup 15.09.2018.)

poreznih olakšica jedna od glavnih cjelina novo-predloženog poreza i biti će analiziran u sljedećem potpoglavlju

4.1. Nacrt zakona o porezu na nekretnine

U novom prijedlogu zakona o porezu na nekretnine se , kao jedna od početnih stavki ističe status trenutnih poreza na imovinu u Republici Hrvatskoj. Zakon bi ukomponirao poreza na nasljedstva i darove, porez na cestovna motorna vozila, porez na plovila i porez na automate za zabavne igre. Kakogod, nije jasno istaknut hoće li biti promjena u tim porezima, osim poreza na nasljedstva i darove čija bi se porezna stopa snizila sa 5% na 4%. Istaknuto je da će doći do administrativnog pojednostavljenja poreza na cestovna motorna vozila i da će lokalne vlasti još uvijek imati mogućnost prikupljanja tih poreza. Isti status će imati i svi općinski i gradski porezi.

Porezna opterećenja koja bi bila zamijenjena porezom na nekretnine su porez na kuće za odmor, komunalne naknade i doprinosi te spomeničke rente. Porez na nekretnine prema nacrtu zakona postaje obvezatni lokalni porez i svojom strukturom će zamijeniti predstojeće poreze i naknade.⁴⁶

Prvi komentar koji se može uputiti na temelju navedenog jest da novo-predloženi porez na nekretnine ispunjava načelo jednostavnosti i transparentnosti poreznog sustava. Prema navodima iz financijske literature, sustave oporezivanja modernih država čini više desetaka poreznih oblika koji su uvedeni iz raznovrsnih razloga a zadržali su se kada su ti razlozi prestali postojati. Takav sustav više nalikuje “poreznoj džungli” negoli skladnoj i uravnoteženoj cjelini međusobno povezanih dijelova. Za pojednostavljenje oporezivanja, tj. jednostavniji sustav uvođenja, utvrđivanja porezne osnovice, porezne stope, naplate, ubiranja i sl., jesu - odnosno bi trebali biti zainteresirani ne samo porezni obveznici, nego i političari.⁴⁷ Ukratko rečeno, jednostavniji porezni sustav obećava manje administracije koja je sama po sebi trošak vremena i financijskih sredstava. Porez na nekretnine prema tome teži ispunjenju

⁴⁶ Ministarstvo Financija, Porezna uprava, (2017.) *Prijedlog zakona o lokalnim porezima s konačnim prijedlogom zakona*, preuzeto sa: <https://vlada.gov.hr/UserDocsImages/Sjednice/2017/09%20rujan/56%20sjednica%20Vlade%20Republike%20Hrvatske/56%20-%202.pdf> (pristup na dan: 15.09.2018.)

⁴⁷ Jelčić B.,(2001.) Javne financije, Zagreb, M.A.K.- Golden d.o.o., str. 124.

načela jednostavnosti na temelju kojeg se, kao rezultat manjih administrativnih troškova, može očekivati manje porezno opterećenje poreznih obveznika.

Naravno, kao i kod skoro svakog drugog oblika oporezivanja imovine, porezni obveznik je ona osoba koja je stvarni korisnik nekretnine kojim se može smatrati vlasnik, stanar ili posjednik. Ako se pravo vlasništva ne može legalno ustvrditi, poreznim obveznikom se smatra sama nekretnina dok se pravo vlasništva ne utvrdi. U svrhu izbjegavanja prevaljivanja poreza u slučaju leasinga ili koncesije, porezni obveznikom se smatra korisnik leasinga ili koncesije.

Porezna osnovica poreza na nekretnine jest 70% fiskalne vrijednosti same nekretnine, dok je porezna stopa 1,5% na poreznu osnovicu. Fiskalnu vrijednost, u pravilu, utvrđuje Porezna uprava. Utvrđivanje fiskalne vrijednosti će se obavljati postupkom masovne procjene nekretnina polazeći od parametara upisanih u Fiskalni katastar izraženih u ovisnosti od tržišnih kriterija.⁴⁸

Na temelju navoda iz predloženog zakona Fiskalni katastar će procjene vrijednosti imovine temeljiti i na tržišnoj vrijednosti. Taj sistem rada je učestao u zemljama članicama Europske Unije i u praksi rezultira time da se vrijednost nekretnine procijeni ispod vrijednosti stvarne tržišne ili knjigovodstvene vrijednosti. Krajnji rezultat toga je zapravo smanjenje porezne osnovice, što pri istoj poreznoj stopi uzrokuje manje porezno opterećenje poreznih obveznika.

Navedena praksa kod sistema prikupljanja komunalnih naknada i doprinosa nije izvediva. Porezno opterećenje kod komunalne naknade i doprinosa ne ovisi o samoj vrijednosti imovine, nego o vrijednosti komunalnog gospodarstva u kojem se imovina nalazi. Unatoč tome što sustav prikupljanja komunalnih naknada i doprinosa nije po svojoj vrsti usporediv sa porezom na nekretnine, može se reći da služe istom cilju. Cilj i svrha komunalnih naknada jest prikupljanje fiskalnih sredstava na temelju vlasništva nad nekretninama. S obzirom da služe istoj svrsi, može se ustanoviti da sustav komunalnih naknada ne ispunjava načelo pravednosti u odnosu na porez na nekretnine. Porez na nekretnine bi se naplaćivao prema vrijednosti imovine, što znači da bi vlasnici manje vrijednih imovina u odnosu na druge imovine plaćali apsolutno manje poreza.

⁴⁸ Ministarstvo financija, Porezna uprava, (2017.) *Prijedlog zakona o lokalnim porezima s konačnim prijedlogom zakona*, preuzeto sa: <https://vlada.gov.hr/UserDocsImages/Sjednice/2017/09%20rujan/56%20sjednica%20Vlade%20Republike%20Hrvatske/56%20-%202.pdf> (pristup na dan: 15.09.2018.)

No potpuna usporedba poreza na nekretnine sa trenutnim poreznim opterećenjima na imovinu je moguća tek kada se analizira sustav poreznih olakšica. Radi preglednosti, sustav poreznih olakšica i navedena usporedba će se prezentirati u sljedećem potpoglavlju.

4.2. Sustav poreznih olakšica i usporedba predloženog poreza na nekretnine sa trenutnim nametima

Sustav poreznih olakšica je možda i najvažniji dio novo-predloženog poreza. Uvrštavanje poreznih olakšica prema statusu nekretnine bi se trebalo raditi na sljedeći način. 70% fiskalne vrijednosti nekretnine koje predstavljaju poreznu osnovicu bi imalo tri vrste olakšica:

1. Olakšice za trajno stanovanje (88% do 95% porezne osnovice) ili
2. Olakšice za povremeno stanovanje (od 70% do 85% porezne osnovice) ili
3. Olakšice za djelatnost (80%, 60%, 40% ili 20% ovisno o vrsti djelatnosti).

Za nekretnine koje se ne koriste, nisu u funkciji, odnosno ne ulaze u jednu od tri navedene kategorije plaćao bi se porez u iznosu od 1.5% porezne osnovice bez poreznih olakšica.

Sve nekretnine bi se oporezivale u iznosu od 70% fiskalne vrijednosti, uz obrazloženje da ostalih 30% neoporezive vrijednosti služi u svrhu održavanja vrijednosti te nekretnine, odnosno da je to paušalno priznati trošak koji koji smanjuje poreznu osnovicu.⁴⁹

Kao i svaki drugi porez, prijedlog poreza na nekretnine u sebi sadržava porezna oslobođenja za sljedeće skupine:

1. Institucijsko oslobođenje za:
 - diplomatska i konzularna predstavništva
 - međunarodne organizacije
 - Crveni križ

⁴⁹ Vuraić Kudeljanić M. (2015.), *Osvrt na predloženi način oporezivanja nekretnina porezom na nekretnine, Sustav poreznih olakšica*, Porezna uprava, Ministarstvo financija, preuzeto sa: <http://www.agenti.hr/sadrzaj/info-agent/strukovni-forumi/forum-19/19-forum-Osvrt-na-novo-predlozeni-nacin-oporezivanja-nekretnina.pdf> (pristup 15.09.2018.)

2. Po tipu nekretnine - odnosi se na:

- nekretnine na miniranom području,
- javna dobra,
- kulturna dobra,
- groblja,
- deponiji smeća,
- područje javnih zooloških vrtova,
- zemljišta zračne luke,
- zemljišta na kojem su spomen obilježja i spomen područja,
- zemljišta nacionalnih parkova,
- športskih objekata i pripadajućih nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne samouprave,
- nekretnine koje se upotrebljavaju u djelatnost vatrogasnih službi i
- vjerske objekte⁵⁰

Navedeni sustav poreznih olakšica predstavlja načelo oporezivanja po vrijednosti i ekonomskoj snazi poreznog obveznika. Prema tome, nekretnine u svrsi stanovanja ne spadaju u isti rang kao nekretnine u kojima se obavlja bilo koja druga vrsta poslovne djelatnosti. Takvo oblikovanje poreznog sustava daje mogućnost vlasti da poreze prikupljaju ravnomjerno i pravedno, ovisno o namjeni same nekretnine u vlasništvu poreznog obveznika. Premda prijedlog poreza na nekretnine sadrži u sebi veliku količinu podataka koji objašnjavaju tehničku primjenu poreza, podaci navedeni u ovom radu su dovoljni da se obradi usporedba poreza na nekretnine sa trenutačnim nametima na razini lokalne vlasti. U tablicama 9, 10 i 11 će se prikazati usporedba komunalne naknade danas sa mogućim poreznim opterećenjem u slučaju uvođenja poreza na nekretnine.

⁵⁰ Vuraić Kudeljčan M. (2015.), *Osvrt na predloženi način oporezivanja nekretnina porezom na nekretnine, Sustav poreznih olakšica*, Porezna uprava, Ministarstvo financija, preuzeto sa: <http://www.agenti.hr/sadrzaj/info-agent/strukovni-forumi/forum-19/19-forum-Osvrt-na-novo-predlozeni-nacin-oporezivanja-nekretnina.pdf>

Tablica 10. Usporedba poreznog opterećenja pri porezu na nekretnine sa poreznim opterećenjem od komunalne naknade u primjerima nekretnina koje služe za trajno stanovanje

<i>Opis</i>	<i>Fiskalna vrijednost</i>	<i>Porezna osnovica - 70% fiskalne vrijednosti</i>	<i>Porezna osnovica nakon olakšice od 88% do 95%</i>	<i>Iznos poreza na nekretnine po stopi 1,5%</i>	<i>Komunalna naknada danas</i>
Zadar Stan - Višnjik zona - 63,51 m ²	589.521	412.664	20.663 49.519	od 309 do 743	438
Zagreb stan - Centar 110 m ²	1.687.870	1.307.509	65.357 156.901	od 980 do 2.354	1.151
Krapina stan - 54 m ²	184.450	129.115	6.456 15.493	od 96 do 232	97,65
Vodice stan - 48 m ²	410.865	287.606	14.380 34.513	od 215 do 517	316
Osijek stan - Divaltova - 66 m ²	660.332	462.232	23.112 55.468	od 347 do 832	462

Izvor: Vuraić Kudeljčan M. (2015.), Osvrt na predloženi način oporezivanja nekretnina porezom na nekretnine, Sustav poreznih olakšica, Porezna uprava, preuzeto sa: <http://www.agenti.hr/sadrzaj/info-agent/strukovni-forumi/forum-19/19-forum-Osvrt-na-novo-predlozeni-nacin-oporezivanja-nekretnina.pdf> (pristup 22.09.2018.)

Tablica 10. prikazuje obračun poreza na nekretnine i uspoređuje ga sa komunalnom naknadom za dane gradove. Porezna osnovica od 70% fiskalne vrijednosti bi bila polazna točka na koju bi se pripisivale porezne olakšice od 88% do 95% porezne osnovice. Nakon što se prema vrijednosti nekretnine utvrdi koliki je postotak porezne olakšice, množi se stopa poreza od 1,5% i dobiva se ukupan iznos poreznog opterećenja za vlasnika nekretnine. Ako se krajnja vrijednost brojčano usporedi sa iznosom komunalne naknade koja se trenutno naplaćuje, može se primijetiti da je iznos dosta sličan.

Cilj poreza na nekretnine nije povećanje poreznog tereta ili uporaba drugačijeg naziva za isto porezno opterećenje, nego pravedniji sustav oporezivanja. Tablica 11. će prikazati porezno opterećenje onih nekretnina koji služe za povremeno stanovanje ili kao kuće za odmor i vikendice.

Tablica 11. Usporedba poreznog opterećenja pri porezu na nekretnine sa poreznim opterećenjem od komunalne naknade i poreza na kuće za odmor u primjerima nekretnina koje služe za povremeno stanovanje

<i>Opis</i>	<i>Fiskalna vrijednost</i>	<i>Porezna osnovica - 70% fiskalne vrijednosti</i>	<i>Porezna osnovica nakon olakšice od 70% do 85%</i>	<i>Iznos poreza na nekretnine po stopi 1,5%</i>	<i>Komunalna naknada i porez na kuće za odmor</i>
Apartman Lučica otok Vir 28,5 m ²	150.000	105.000	15.750 79.716	od 236 do 1.195	222 428 uk. 650
Vikendica Prezida otok Vir 73 m ²	379.600	265.720	39.858 79.716	od 598 do 1.195	574 1.104 uk. 1.678
Donja Stubica - vikendica 39m ²	71.690	50.183	7.527 15.055	od 112 do 225	70 468 uk. 538
Apartman Split - Bačvice 40 m ²	761.116	532.781	79.917 159.834	od 1.198 do 2.397	336

Izvor: Vuraić Kudeljčan M. (2015.), Osvrt na predloženi način oporezivanja nekretnina porezom na nekretnine, Sustav poreznih olakšica, Porezna uprava, preuzeto sa: <http://www.agenti.hr/sadržaj/info-agent/strukovni-forumi/forum-19/19-forum-Osvrt-na-novo-predloženi-nacin-oporezivanja-nekretnina.pdf> (pristup 22.09.2018.)

Tablica 11. prikazuje primjenu poreza na nekretnine u slučaju nekretnina za povremeno stanovanje. Uz napomenu da nekretnine za povremeno stanovanje imaju nižu razinu poreznih olakšica, od 70% do 85%, od nekretnina za stalno stanovanje, krajnji rezultat je drugačiji. Vlasnici takvih nekretnina će plaćati više poreza na te nekretnine nego vlasnici nekretnina za trajno stanovanje. To se objašnjava činjenicom da su te nekretnine uglavnom luksuznog karaktera i kao takve trebaju nositi veći porezni teret. Vlasnik nekretnine kao što je primjer u tablici, koja se nalazi na plaži Bačvice u Splitu će osjetiti puno veće porezno opterećenje nego vlasnik nekretnine na otoku Viru. Podaci se također mogu uspoređivati i među tablicama. Primjerice stan u centru Zagreba dvostruko veće vrijednosti i više od dvostruko veće kvadrature koji služi za trajno stanovanje će imati skoro isto porezno opterećenje nego navedeni apartman u Splitu na Bačvicama. To se može smatrati opravdanim radi same namjene nekretnina. Nekretnine kao apartmani nisu primarne nekretnine za trajno stanovanje koje neki pojedinac može imati, nego su sagrađene u turističke ili raznodne svrhe. S obzirom da primarno stanovanje zapravo rješava egzistencijalno pitanje pojedinca ili obitelji, može se smatrati itekako opravdanim da će se takve nekretnine manje oporezivati.

Tablica 12. prikazuje najveće promjene u veličini poreznog opterećenja za vlasnike tzv. “trećih nekretnina”.

Tablica 12. Usporedba poreznog opterećenja pri porezu na nekretnine sa poreznim opterećenjem od komunalne naknade za skupinu bez poreznih olakšica

<i>Opis</i>	<i>Fiskalna vrijednost</i>	<i>Porezna osnovica - 70% fiskalne vrijednosti</i>	<i>Iznos poreza na nekretnine po stopi 1,5%</i>	<i>Komunalna naknada- danas</i>
Apartman Split 80m ²	1.012.000	708.400	10.626	518
Vikendica Rijeka, Bulevar osl. 55m ²	386.980	270.886	4.063	198
Apartman Krk - 54m ²	607.500	425.250	6.379	195
Vodice stan - 48 m ²	410.865	287.606	4.314	316
Zagreb stan Rudeš 103 m ²	1.176.081	823.257	12.349	866

Izvor: Vuraić Kudeljčan M. (2015.), Osvrt na predloženi način oporezivanja nekretnina porezom na nekretnine, Sustav poreznih olakšica, Porezna uprava, preuzeto sa: <http://www.agenti.hr/sadrzaj/info-agent/strukovni-forumi/forum-19/19-forum-Osvrt-na-novo-predlozeni-nacin-oporezivanja-nekretnina.pdf> (pristup 22.09.2018.)

Tablica 12. možda najupečatljivije prikazuje promjene koje bi nastale uvođenjem poreza na nekretnine. Vlasnici nekretnina koje uopće nisu u svrhu stanovanja bi plaćali u nekim slučajevima i 20-30 puta više nego što plaćaju trenutno komunalne naknade. Uz napomenu da se “treće nekretnine” koriste pretežito u poslovne svrhe, primjerice ugostiteljske, razumno je da je i njihovo porezno opterećenje više nego kod onih nekretnina koje se koriste u stambene svrhe. Prije samog zaključka potrebno je obratiti pozornost da danas vlasnik apartmana u Rijeci koji nema uopće stambenu svrhu plaća manju komunalnu naknadu nego vlasnik stana u stambenoj uporabi u Vodicama.

Kao što je prethodno navedeno, svrha poreza na nekretnine nije samo financijske naravi. Porez na nekretnine bi promijenio porezni sustav na način da se teret poreza na dohodak i plaće može prebaciti na imovinu pojedinca. Time bi se stvorila mogućnost centralnoj i lokalnim vlastima da bolje usmjere državne i lokalne rashode. Premda porez na nekretnine na kratki rok ne bi ostavio jak dojam na lokalne proračune, na dugi rok ostavlja prostor nositeljima vlasti da efikasnije usmjere javne financije u svrhu probitka, gospodarskog rasta i razvoja.

5. ZAKLJUČAK

Porez na nekretnine se zasigurno može smatrati jednim od kvalitetnijih rješenja za Republiku Hrvatsku i hrvatski porezni sustav. Sustav komunalnog gospodarstva je predstavljen kao rješenje problema ne prikupljanja poreza vezanih za nekretnine, a ne kao pravedno i socijalno – politički prihvatljivo rješenje statusa oporezivanja nekretnina u Republici Hrvatskoj. Iz primjera i usporedbi poreznog opterećenja kod poreza na nekretnine i komunalnih naknada vidljivo je da je porez na nekretnine socijalno i ekonomski puno prihvatljivija opcija nego sustav komunalnog gospodarstva, kojeg lokalne vlasti trenutačno provode.

Teško je pronaći neku tehničku kritiku samom porezu,. Porez nudi brz i jednostavan pristup prilagodbe porezne osnovice pomoću poreznih olakšica za sve one građane slabijeg ekonomskog stanja. Jedino što se može istaknuti kao prepreka kvalitetnoj provedbi poreza, jest osnivanje i koordiniranje Fiskalnog katastra. Naime, u Republici Hrvatskoj još uvijek ima dosta zemljišta i nekretnina čiji pravo vlasništva nije utvrđeno ili uknjižba u zemljišne knjige nije dovršena.

No kada se ispune dani uvjeti, pitanje uvođenja poreza postaje puko pitanje vremena. Negativna slika poreza na nekretnine u javnosti je imala poguban utjecaj na uvođenje poreza, ali će se s vremenom stvoriti slika u očima javnosti koliko je trenutni sustav komunalnih naknada nedovoljan za svrhu postepenog rješavanja problema u hrvatskom poreznom sustavu i gospodarstvu.

Republika Hrvatska je članica Europske Unije, koja uvjetuje svim zemljama članicama standardizaciju poreza i poreznih sustava u svrhu stabilnosti i efikasnosti djelovanja same Unije. Osim što je uvođenje poreza na nekretnine potencijalno korisno za status Hrvatske u Europskoj Uniji, korisno je i za samo hrvatsko gospodarstvo u cjelini.

LITERATURA

- Altus group Ltd, (2017.) *Canadian Property Tax Rate Benchmark Report*, preuzeto sa: <https://www.altusgroup.com/wp-content/uploads/2017/10/Canadian-Property-Tax-Rate-Benchmark-Report.pdf> pristup 15.09.2018.
- Bićanić I., Deskar Škrbić M. (2018.) Državna potrošnja i održivost javnog duga, Porezi, Ekonomski Lab, preuzeto sa: <https://arhivanalitika.hr/blog/b2b-br-7-drzava-i-drzavna-potrosnja-i-odrzivost-javnog-duga/> (pristup: 15.09.2018.)
- Dubrovačko Neretvanska Županija, Financijski izvještaji, preuzeto sa : <http://www.edubrovnik.org/financijski-izvjestaji/> (Pristup: 15.06.2018.)
- Engliš K., “KPMG International - Czech Republic” (2009.) *Property taxation in the Czech Republic*, preuzeto sa: <https://news.expats.cz/real-estate/czech-property-tax/> (pristup: 15.09.2018.)
- French-Property.com (IFP Ltd.) (2017.) *French Wealth Tax, Introduction to Wealth Tax in France*, French-Property.com, Dostupno na: <https://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/taxation/wealth-tax/> (pristup: 15.09.2018.)
- Green H., “KPMG International - Swiss entity” (2015.) *Guide to Taxes on Real Estate in Central and Eastern Europe, Edition 2015*, Preuzeto sa : https://home.kpmg.com/yy/en/home/misc/search.html?sp_p=any&q=guide%2Bon%2Btaxes (pristup: 15.09.2018.)
- GTAI, Germany Trade and Invest (2018.), *Taxation of property* Preuzeto sa : <https://www.gtai.de/GTAI/Navigation/EN/Invest/Investment-guide/The-tax-system/taxation-of-property.html> (Pristup: 15.09.2018.)
- Jelčić B, Jelčić B., (1998.) Porezni sustav i porezna politika, Zagreb, Informator d.o.o
- Jelčić B.,(2001.) Javne financije, Zagreb, M.A.K.- Golden d.o.o., str. 284.
- Kesner-Škreb, M. (2002). Porez na imovinu. Financijska teorija i praksa, 26(4), 895-897. Preuzeto s <https://hrcak.srce.hr/5870>
- KPMG International - Swiss entity (2017.) *Finland - Other taxes and levies, Real estate tax, Other taxes* Preuzeto sa : <https://home.kpmg.com/xx/en/home/insights/2011/12/finland-other-taxes-levies.html> (pristup 15.09.2018.)
- KPMG International - Swiss entity (2018.) *Portugal - Other taxes and levies, Real estate tax*, Preuzeto sa : <https://home.kpmg.com/xx/en/home/insights/2011/12/portugal-other-taxes-levies.html> (pristup 15.09.2018.)
- L.F./Hina. (2017.) *Slovenci odustali od poreza na nekretnine*, Tportal.hr, 17.05.2017. preuzeto sa: <https://www.tportal.hr/vijesti/clanak/slovenci-odustali-od-poreza-na-nekretnine-20170517> (pristup: 15.09.2018.)
- Lovrinčević, V. (2011). 'Porez na nekretnine u EU-u i implikacije za Hrvatsku', *Ekonomski*

vjesnik, XXIV(2), str. 419-428. Preuzeto s: <https://hrcak.srce.hr/76194> (Datum pristupa: 15.09.2018.)

Ministarstvo financija Republike Hrvatske, *Ostvarenje proračuna JLP(R)S za period 2014.-2017.* (2017.) preuzeo sa: <http://www.mfin.hr/hr/ostvarenje-proracuna-jlprs-za-period-2014-2017> (pristup: 09.19.2018.)

Ministarstvo Financija, Porezna uprava, (2017.) *Prijedlog zakona o lokalnim porezima s konačnim prijedlogom zakona,* preuzeto sa: <https://vlada.gov.hr/UserDocsImages/Sjednice/2017/09%20rujan/56%20sjednica%20Vlade%20Republike%20Hrvatske/56%20-%202.pdf> (pristup na dan: 15.09.2018.)

Narodne novine (2017.) *Zakon o lokalnim porezima: Porez kuće za odmor.* Zagreb, 115/16, 101/17, preuzeto sa: Ministarstvo financija, porezna uprava : https://www.porezna-uprava.hr/hr_propisi_layouts/in2.vuk.sp.propisi.intranet/propisi.aspx#id=pro1621 (pristup: 19.09.2018.)

Narodne novine (2017.) *Zakon o lokalnim porezima: Porez na cestovna motorna vozila.* Zagreb, 115/16, 101/17, preuzeto sa: Ministarstvo financija, porezna uprava : https://www.porezna-uprava.hr/hr_propisi_layouts/in2.vuk.sp.propisi.intranet/propisi.aspx#id=pro1621 (pristup: 17.09.2018.)

Narodne novine (2017.) *Zakon o lokalnim porezima: Porez na korištenje javnih površina.* Zagreb, 115/16, 101/17, preuzeto sa: Ministarstvo financija, porezna uprava : https://www.porezna-uprava.hr/hr_propisi_layouts/in2.vuk.sp.propisi.intranet/propisi.aspx#id=pro1621 (pristup: 19.09.2018.)

Narodne novine (2017.) *Zakon o lokalnim porezima: Porez na nasljedstva i darove.* Zagreb, 115/16, 101/17, preuzeto sa: Ministarstvo financija, porezna uprava :

Narodne novine (2017.) *Zakon o lokalnim porezima: Porez na plovila.* Zagreb, 115/16, 101/17, preuzeto sa: Ministarstvo financija, porezna uprava : https://www.porezna-uprava.hr/hr_propisi_layouts/in2.vuk.sp.propisi.intranet/propisi.aspx#id=pro1621 (pristup: 18.09.2018.)

Narodne novine (2017.) *Zakon o lokalnim porezima: Porez na promet nekretnina.* Zagreb, 115/16, 101/17, preuzeto sa: Ministarstvo financija, porezna uprava : https://www.porezna-uprava.hr/hr_propisi_layouts/in2.vuk.sp.propisi.intranet/propisi.aspx#id=pro1627 (pristup: 15.09.2017.)

Narodne novine (2018.) *Zakon o komunalnom gospodarstvu,* Zagreb, Izdanje NN 68/2018, preuzeto sa: https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2018_07_68_1393.html (pristup: 15.09.2018.)

OECD (2018), Tax on property (indicator). doi: 10.1787/213673fa-en. Preuzeto sa: <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm#indicator-chart> (pristup: 15.09.2018.)

Ritchie S. (2016.) *Expat guide to property tax in the UK, Financial Education,* dostupno na:

<https://www.aesinternational.com/blog/expat-guide-to-property-tax-in-the-uk> (pristup: 15.09.2018.)

United States of America Government (2018.), USA.gov., *State and local taxes, Property tax*, Preuzeto sa: <https://www.usa.gov/state-taxes> (pristup 15.09.2018.)

Višnjić D. (2017.) *Šest općina ne plaća komunalnu naknadu*, Poslovni dnevnik, 17.09.2017. preuzeto sa: <http://www.poslovni.hr/hrvatska/sest-opcina-ne-placa-komunalnu-naknadu-332249>

Vuraić Kudeljjan M. (2015.), *Osvrt na predloženi način oporezivanja nekretnina porezom na nekretnine, Sustav poreznih olakšica*, Porezna uprava, Ministarstvo financija, preuzeto sa: <http://www.agenti.hr/sadrzaj/info-agent/strukovni-forumi/forum-19/19-forum-Osvrt-na-novo-predlozeni-nacin-oporezivanja-nekretnina.pdf> (pristup 15.09.2018.)

POPIS ILUSTRACIJA:

Grafikon 1. Struktura poreznih prihoda konsolidirane središnje države za 2016. godinu

Tablica 1. Prihod od poreza na nasljedstva i darove, Dubrovačko-neretvanska županija, 2013.-2017.

Tablica 2. Porez na cestovna motorna vozila

Tablica 3. Porez na cestovna motorna vozila, Dubrovačko-neretvanska županija, 2013.-2017.

Tablica 4. Porez na plovila

Tablica 5. Stope poreza na bogatstvo u Francuskoj

Tablica 6. Taksene marke za kupovinu imovine u Ujedinjenom Kraljevstvu:

Tablica 7. Porezne stope i pragovi poreznih osnovica za porez na dohodak od nekretnina u Ujedinjenom Kraljevstvu

Tablica 8. Primjer obračuna poreza na nekretnine u Njemačkoj

Tablica 9. Postotni udio prihoda od imovinskih poreza u BDP-u zemalja članica OECD-a, 2016.

Tablica 10. Usporedba poreznog opterećenja pri porezu na nekretnine sa poreznim opterećenjem od komunalne naknade u primjerima nekretnina koje služe za trajno stanovanje

Tablica 11. Usporedba poreznog opterećenja pri porezu na nekretnine sa poreznim opterećenjem od komunalne naknade i poreza na kuće za odmor u primjerima nekretnina koje služe za povremeno stanovanje

Tablica 12. Usporedba poreznog opterećenja pri porezu na nekretnine sa poreznim opterećenjem od komunalne naknade za skupinu bez poreznih olakšica

Izjava

Izjavljujem pod punom moralnom odgovornošću da sam završni rad izradio samostalno, isključivo znanjem stečenim na Odjelu za ekonomiju i poslovnu ekonomiju, služeći se navedenim izvorima podataka i uz stručno vodstvo mentora doc. dr. sc. Meri Šuman Tolić, kojoj se još jednom srdačno zahvaljujem.

Luka Vekić
