

# **Oporezivanje nekretnina u Hrvatskoj u vlasništvu pravnih i fizičkih osoba – slovenskih poreznih rezidenata**

***Portorož, 25.01.2018.***

---

*Maja Damjanović,  
Smiljka Jurić-Arambašić  
SIGMA BUSINESS CONSULTING – porezno savjetništvo d.o.o.*



## **1. UVOD**

- osnovni porezi u hrvatskom poreznom sustavu
  - oporezivanje prometa: PDV i porez na promet nekretnina
  - oporezivanje dohotka/dobiti: porez na dohodak i porez na dobit
  - oporezivanje vlasništva
- porezni status osobe
  - hrvatski porezni nerezidenti / slovenski porezni rezidenti – o tom statusu može ovisiti koji dio dohotka ili dobiti Hrvatska može oporezivati; nekretnina u vlasništva ili posjedu može utjecati na ovaj status
  - PDV obveznici: "mali" PDV obveznici koji nisu registrirani / registrirani PDV obveznici (pri čemu registracija može biti u više od jedne države)
  - državljanstvo – u pravilu ne utječe na oporezivanje
- Ugovor o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja (RH-SLO)
  - hrvatski porez na dohodak (i prirez) te hrvatski porez na dobit



## **2. POJAM NEKRETNINE**

- u Hrvatskoj nekretnina je definirana raznim poreznim i neporeznim propisima
  - Zakon o vlasništvu: *„čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno”*
  - Zakon o porezu na promet nekretnina pod pojmom nekretnina obuhvaća *zemljišta (poljoprivredna, građevinska i druga zemljišta) i građevine (stambene, poslovne i sve druge zgrade te njihove dijelove)*
  - Zakon o PDV-u u kontekstu oporezivanja nekretnina definira pojam *građevina* (*„Građevinom u smislu ovoga Zakona smatra se objekt pričvršćen za zemlju ili učvršćen u zemlji”*)



### **3. NAJČEŠĆE SITUACIJE U KOJIMA SE POJAVLJUJU POREZNI I/ILI PARAFISKALNI NAMETI**

- “promet” nekretnina
  - stjecanje ili otuđenje nekretnina (kupoprodaja, zamjena, nasljeđivanje, darovanje, unošenje i izuzimanje nekretnina iz trgovačkog društva, stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja, stjecanje na temelju odluka suda ili drugog tijela, stjecanje temeljem zakona te ostali načini stjecanja nekretnina)
- iskorištavanje nekretnina
  - davanje nekretnine u najam ili zakup ili drugačije iskorištavanje
- vlasništvo nad nekretninom



## **4. OPOREZIVANJE PROMETA NEKRETNINA**

- promet nekretnina na području Hrvatske, ovisno o okolnostima, može biti oporeziv:
  - porezom na dodanu vrijednosti (u nastavku: PDV) po stopi od 25% ili
  - porezom na promet nekretnina (u nastavku: PPN) po stopi od 4%
- pri tome:
  - PDV i PPN se međusobno isključuju
  - oba poreza oporezuju promet (prijenos vlasništva), no kod PDV-a je primarno bitan prijenos gospodarskog vlasništva, a kod PPN-a prijenos pravnog vlasništva
  - zaključak o primjeni PDV-a ili PPN-a može proizlaziti iz propisa, a ima i situacija kada propis ostavlja mogućnost primjene jednog ili drugog poreza
  - PDV i PPN nisu predmet Ugovora o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja
  - potreba za cjelovitim sagledavanjem - sukladno odredbama poreznih propisa mogu vrijediti posebna oslobođenja, pri čemu oslobođenje od oporezivanja jednim porezom može dovesti do primjene drugog poreza



## 4.1. PDV (1)

- stopa PDV-a:
  - opća stopa PDV-a iznosi 25%,
  - snižena stopa primjenjiva na usluge povezane s nekretninama: 13% (isporuka vode, isporuka električne energije, usluge smještaja ili smještaja s doručkom i dr.)
- obveznici:
  - PDV obračunavaju i plaćaju porezni obveznici koji su upisani u registar obveznika PDV-a
  - kada se promet nekretnina oporezuje PDV-om, PDV u pravilu prijavljuje i plaća isporučitelj (uz neke iznimke – tzv. prijenos porezne obveze)
- predmet oporezivanja PDV-om:
  - predmet oporezivanja je – isporuka nekretnine uz naknadu
  - isporuka, u smislu PDV propisa, je – prijenos prava raspolaganja nekretninom u svojstvu vlasnika, pri čemu je mjerodavan prijenos gospodarskog vlasništva
  - osnovno pravilo – za oporezivanje je bitno postojanje naknade (u novcu ili naravi, uključujući i razmjenu)
  - posebno pravilo – isporuka nekretnine bez naknade (npr. darovanje) će se, u smislu PDV propisa, smatrati isporukom uz naknadu ako je isporučitelj pri nabavi u cijelosti odbio (iskoristio) pretporez



## 4.1. PDV (2)

- porezna osnovica:
    - u pravilu naknada (sve što je isporučitelj primio ili treba primiti)
  - općenito PDV-a su oslobođene:
    - isporuka zemljišta (osim građevinskog zemljišta)
    - isporuke građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze (osim isporuka prije prvog nastanjenja odnosno korištenja ili isporuka kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od 2 god)
  - PDV-u podliježu tj. nisu oslobođene:
    - isporuka građevinskog zemljišta i
    - isporuka građevina - ako se te građevine i njihovi dijelovi isporučuju prije prvog korištenja ili ako su nastanjeni i korišteni do 2 godine, a to uključuje i rekonstruirane građevina ako su troškovi rekonstrukcije u prethodne 2 godine prije isporuke veći od 50% prodajne cijene
- prvo nastanjenje/korištenje = trenutak stavljanja u uporabu
- građevinsko zemljište = zemljište za koje je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje



## 4.1. PDV (3)

- neka druga PDV oslobođenja vezana uz iskorištavanje nekretnine:
  - npr. oslobođenje za usluge davanja u najam stambenih prostora
- negativni učinci oslobođenja PDV-a:
  - PDV obveznik neće imati pravo na odbitak pretporeza (po osnovi primljenih isporuka koje su vezane za njegove pružene oslobođene isporuke bez prava na odbitak pretporeza)
  - to može dovesti i do obveze da se napravi ispravak prethodno priznatog odbitka pretporeza (razdoblje od 10 godina)
- prijenos porezne obveze (“reverse-charge”):
  - kod isporuke nekretnine koju obavlja porezni obveznik koji nema sjedište, prebivalište ili uobičajeno boravište u Hrvatskoj, ako isporuku prima hrvatski PDV obveznik, odnosno pravna osoba koja nije porezni obveznik, ali je registrirana za potrebe PDV-a
  - kod isporuke nekretnine koja bi prema općem pravilu bile oslobođene PDV-a, ali je primijenjen izbor za oporezivanje PDV-om
  - kod isporuke nekretnine koju je prodao ovršenik u postupku ovrhe poreznom obvezniku upisanom u registar obveznika PDV-a u Hrvatskoj





## 4.1. PDV (4)

- izbor za oporezivanje PDV-om:
  - porezni obveznik ima pravo izbora za oporezivanje isporuka nekretnina koje su prema općem pravilu oslobođene PDV-a pod uvjetom da je kupac porezni obveznik koji ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti po osnovi isporuke na koju se pravo izbora za oporezivanje želi primijeniti
  - pravo izbora za oporezivanje i pravo na odbitak pretporeza može se primijeniti u trenutku isporuke, o čemu isporučitelj i kupac moraju izvijestiti nadležnu ispostavu Porezne uprave
  - u tom slučaju – obvezna primjena prijenosa porezne obveze ("reverse charge") na kupca
  - mogući razlozi za primjenu izbora za oporezivanje:
    - stopa PDV-a je veća od stopa PPN-a, ali se može ostvariti pravo na odbitak pretporeza (ako su ispunjeni svi uvjeti)
    - nema stvarnog plaćanja PDV-a, kupac iskazuje "izlazni" i "ulazni" PDV u prijavi, a obveza za uplatu je nula
    - ako je transakcija oporeziva PDV-om, to može isključiti obavezu na strani prodavatelja da napravi ispravak ranije priznatog pretporeza (unutar razdoblja od 10 godina)
- prijavljivanje i plaćanje PDV-a:
  - temeljem tzv. obračunskih prijava koje podnose porezni obveznici



## 4.2. PPN (1)

- stopa PPN-a:
  - stopa iznosi 4%,
- obveznici:
  - stjecatelji nekretnina
- predmet oporezivanja PPN-om:
  - na promet nekretnina plaća se PPN kada se na taj promet ne plaća PDV
  - promet nekretnina, u kontekstu propisa o PPN-u, je svako stjecanje vlasništva nekretnine u Hrvatskoj, što uključuje:
    - *kupoprodaju, zamjenu, nasljeđivanje, darovanje, unošenje i izuzimanje nekretnina iz trgovačkog društva, stjecanje dosjelošću, stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja, stjecanje na temelju odluka suda ili drugog tijela, stjecanje temeljem zakona te ostali načini stjecanja*
  - za razliku od propisa o PDV-u, kod oporezivanja PPN-om je relevantan prijenos pravnog vlasništva



## 4.2. PPN (2)

- oslobođenja od PPN-a:

- pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju nekretnina bez naknade PPN ne plaćaju:

1. bračni drug, potomci i preci koji čine uspravnu liniju te posvojenici i posvojitelji koji su u tom odnosu s umrlim ili darovateljem
2. pravne i fizičke osobe kojima Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave daruje, odnosno daje nekretnine bez naknade radi odštete ili iz drugih razloga u svezi s Domovinskim ratom
3. bivši bračni drugovi kada uređuju svoje imovinske odnose.

- kada se nekretnine unose u kapital trgovačkog društva

- kada se nekretnine stječu u postupku spajanja i pripajanja u smislu zakona kojim se uređuju trgovačka društva te u postupku podjela trgovačkog društva u više trgovačkih društava

- PPN ne plaćaju bračni drug, potomci i preci koji čine uspravnu liniju te posvojenici i posvojitelji koji su u tom odnosu s primateljem uzdržavanja te od njega stječu nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju ili o dosmrtnom uzdržavanju

- PPN ne plaćaju osobe koje razvrgnućem suvlasništva ili diobom zajedničkog vlasništva stječu posebne dijelove te ili tih nekretnina, neovisno o omjerima prije i nakon razvrgnuća suvlasništva ili diobe zajedničkog vlasništva

- neka druga oslobođenja...



## **4.2. PPN (3)**

- porezna osnovica PPN-a:
  - tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze
- prijavljivanje prometa nekretnina i plaćanje PPN-a:
  - prijava prometa nekretnina dostavlja se bez obzira da li promet podliježe PDV-u ili PPN-u
  - prijavu prometa nekretnina Poreznoj upravi dostavlja javni bilježnik, sud ili drugo javnopravno tijelo (na području Hrvatske) najkasnije u roku od 30 dana po ovjeri potpisa na ispravama o prometu
  - iznimno, ako ispravu o stjecanju nije ovjerio javni bilježnik, odnosno nije ju izdao sud ili javnopravno tijelo u Hrvatskoj, onda je porezni obveznik (stjecatelj) obavezan prijaviti promet nekretnina ispostavi Porezne uprave na području na kojem se nekretnina nalazi, i to u roku od 30 dana od dana nastanka isprave o stjecanju nekretnina
  - na temelju prijave Porezna uprava izdaje porezno rješenje
  - PPN se plaća nakon primitka rješenja na temelju rješenja



## **5. OPOREZIVANJE DOHOTKA ILI DOBITI OD OTUĐENJA ILI ISKORIŠTAVANJA NEKRETNINA**

- kada porezni obveznik otuđi nekretninu ili ako iskorištava nekretninu, ovisno o okolnostima u Hrvatskoj može doći do oporezivanja sljedećim porezima:
  - porez na dobit
  - porez na dohodak
  - PDV
- pri tome:
  - kod pravnih osoba:
    - porez na dobit i PDV
  - kod fizičkih osoba:
    - porez na dohodak i PDV ili
    - porez na dobit i PDV - iznimno



## **5.1. POREZ NA DOBIT (1)**

- stope poreza na dobit (PDOB) od 2017. godine:
  - 12% - ako su u poreznom razdoblju prihodi do 3.000.000,00 kuna
  - 18% - ako su u poreznom razdoblju prihodi jednaki ili veći od 3.000.000,00 kuna.
- obveznik PDOB:
  - trgovačko društvo
  - druga pravna osoba koja gospodarsku djelatnost obavlja samostalno, trajno i radi ostvarivanja dobiti, dohotka ili prihoda ili drugih gospodarskih procjenjivih koristi,
  - tijela državne uprave te područne ili lokalne samouprave, HNB, državne ustanove, ustanove jedinica područne ili lokalne samouprave, državni zavodi, vjerske zajednice, političke stranke, sindikati, komore, udruge, dobrovoljna vatrogasna društva, zajednice tehničke kulture, turističke zajednice, sportski klubovi, društva i savezi, zaklade i fundacije nisu obveznici poreza na dobit, osim ako obavljaju gospodarsku djelatnost čije bi neoporezivanje dovelo do neopravdanih povlastica na tržištu,
  - fizičke osobe koje ostvaruju dohodak od obrta ili s obrtom izjednačenih djelatnosti koje obvezno ulaze u sustav PDOB pod određenim uvjetima (1. ukupni primitak u prethodnom razdoblju veći od 3 mil kn ili 2. ako ispunjava 2 od sljedeća 3 uvjeta: (i) u prethodnom poreznom razdoblju dohodak veći od 400 tis. kuna, (ii) dugotrajnu imovinu veća od 2 mil. kn te (iii) u prethodnom poreznom razdoblju prosječno više od 15 radnika).
  - fizičke osobe koje dobrovoljno uđu u sustav poreza na dobit



## 5.1. POREZ NA DOBIT (2)

- rezident/nerezident – kriteriji:
  - rezidenti su u smislu lokalnog propisa - pravne i fizičke osobe čije je sjedište upisano u sudski ili drugi registar ili upisnik u Republici Hrvatskoj ili kojima se mjesto stvarne uprave i nadzor poslovanja nalazi u Republici Hrvatskoj.
  - rezidenti su u smislu lokalnog propisa - i poduzetnici fizičke osobe s prebivalištem ili uobičajenim boravištem u Republici Hrvatskoj čija je djelatnost upisana u registar ili upisnik.
  - treba uzeti u obzir i kriterije iz Ugovora o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja:
    - za fizičku osobu: prebivalište, središte životnih interesa, uobičajeno boravište, državljanstvo.
    - za pravnu osobu – mjesto stvarne uprave.
- rezident/nerezident – učinak na oporezivanje u Hrvatskoj
  - Hrvatska ima pravo oporezivati svjetsku dobit rezidenata, a kod nerezidenata samo dobit iz izvora u Hrvatskoj, odnosno onu ostvarenu putem stalne poslovne jedinice u Hrvatskoj
  - prema ugovoru o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja, slovenski porezni rezident bi porez na dobit plaćen u Hrvatskoj trebao moći uračunati u svoju obvezu slovenskog poreza na dobit (ako je ima), ali samo do iznosa slovenskog poreza na dobit



## 5.1. POREZ NA DOBIT (3)

- stalna poslovna jedinica (SPJ, engl. “permanent establishment”):
  - kada se razmatraju porezni učinci poslovanja u Hrvatskoj bez osnivanja zasebne pravne osobe (trgovačkog društva), načelno treba uzeti u obzir dva aspekta:
    - odrediti čini li neko poslovanje SPJ (uzeti u obzir definiciju SPJ),
    - ako čini, odrediti kako se oporezuje ta SPJ
  - definicija SPJ – u slučaju slovenskih poreznih rezidenata relevantna je SPJ definicija iz Ugovora o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja iz koje proizlazi:
    - SPJ = stalno mjesto poslovanja preko kojega se poslovanje društva obavlja u cijelosti ili djelomično
    - to posebno uključuje: mjesto uprave, podružnicu, ured, tvornicu, radionicu, rudnik, naftni ili plinski izvor, kamenolom ili neko drugo mjesto na kojem se obavlja iskorištavanje prirodnih bogatstava.
    - SPJ ne uključuje: građevinski ili montažni projekt koji ne traje dulje od 12 mj. te određene aktivnosti isključivo pripremnog ili pomoćnog karaktera.
    - poslovanje putem zastupnika može pod nekim okolnostima činiti SPJ.
    - smatra se da stalna poslovna jedinica svojom djelatnošću ostvaruje dobit koju bi mogla ostvariti kad bi bila zasebno i nezavisno društvo koje se bavi istim ili sličnim poslovanjem pod istim ili sličnim uvjetima te kad bi poslovala potpuno samostalno s društvom čija je stalna poslovna jedinica.
  - SPJ se oporezuje kao nerezident tj. oporezuje se samo dobit koja se može pripisati poslovanju putem SPJ-a u Hrvatskoj





## **5.1. POREZ NA DOBIT (4)**

- predmet i osnovica PDOB:

- obračunska porezna osnovica = dobit koja se utvrđuje kao razlika prihoda i rashoda (koji se utvrđuju na obračunskoj osnovi prema propisima o računovodstvu), te se uvećava i/ili umanjuje za stavke kako je propisano propisima o oporezivanju dobiti
- novčana porezna osnovica = dobit (razlika prihoda i rashoda) se, prije propisanih dodatnih uvećanja ili umanjenja (nepriznati rashodi, neoporezivi prihodi), uveća i/ili umanja za određene nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke/gubitke te određene novčane transakcije i realizirane dobitke/gubitke – kako bi se došlo do novčane osnovice, a nakon toga se vrše dodatna uvećanja ili umanjenja

*\* novčana osnovica je uvedena od 2017. godine, te ju je moguće primijeniti samo pod određenim uvjetima (ako je porezni obveznik u prethodnom razdoblju ostvario prihode manje od 3.000.000,00 kn te, ako je u pitanju porezni obveznik koji je PDV obveznik, i uz dodatni uvjet da PDV plaća prema naplaćenim naknadama)*



## **5.1. POREZ NA DOBIT (5)**

- primjeri uvećanja osnovice PDOB:
  - 50% rashoda reprezentacije te 50% rashoda vezanih za osobne automobile
  - manjkovi iznad propisanih limita
  - darovanja (osim ako su za propisane svrhe i unutar propisanih limita)
  - nerealizirani ispravci vrijednosti zaliha i financijske imovine
  - ispravci vrijednosti potraživanja od kupaca (osim ako su ispunjeni propisani uvjeti)
  - rezerviranja (osim za propisane kategorije rezerviranja), itd.
  
- uvećanja osnovice PDOB – apartmani i kuće za odmor:
  - rashod amortizacije se priznaje pod uvjetima:
    - 1. da je porezni obveznik registriran za djelatnost za djelatnost iznajmljivanja apartmana i kuće za odmor, i
    - 2. da po osnovi korištenja apartmana i kuće za odmor ostvaruje u poreznom razdoblju prihod najmanje u visini od 5% nabavne vrijednosti takve imovine.
  - ako se ne ispune ovi uvjeti, porezna osnovica se uvećava za amortizaciju takve imovine, te za sve pripadajuće troškove koji su nastali u svezi s korištenjem takve imovine
  - ako se takva imovina koristi na temelju poslovnog najma, priznaju se troškovi najma te troškovi po osnovi korištenja te imovine, pod uvjetom da je u poreznom razdoblju po osnovi korištenja takve imovine ostvaren prihod najmanje u visini troškova najma



## **5.1. POREZ NA DOBIT (6)**

- način prijavljivanja i plaćanja PDOB:
  - PDOB se obračunava na temelju obračunske prijave
  - porezno razdoblje je u pravilu kalendarska godina (može biti i drugačije)
  - u toku godine se plaćaju predujmovi (mjesečno)
  - razlika se plaća na dan podnošenja porezne prijave
  - ako je porezno razdoblje kalendarska godina, rok za podnošenje prijave je 30.4. godine koja slijedi iza godine za koju se porez obračunava
  - eventualna razlika godišnjeg poreza PDOB se plaća u roku podnošenja prijave
- porez po odbitku:
  - poseban oblik PDOB kojim se oporezuju nerezidenti
  - stope 12%/15%
  - obuhvat: određene naknade koje se isplaćuju nerezidentima koji nisu fizičke osobe, i to: kamate, dividende, naknade za autorska prava i druga prava intelektualnog vlasništva te naknade za usluge istraživanja tržišta, poreznog i poslovnog savjetovanja i revizorske usluge
  - to nije u izravnoj vezi s nekretninama.



## 5.2. POREZ NA DOHODAK (1)

- obveznik poreza na dohodak (PDOH) - fizička osoba
  - ako više osoba zajednički ostvaruje dohodak – porezni obveznik je svaka fizička osoba zasebno i to za svoj udio u zajednički ostvarenom dohotku
  - nasljednik – za dohodak iz naslijeđenih izvora dohotka, s tim da se predujam poreza na dohodak nasljedniku utvrđuje po istom izvoru dohotka koji se utvrđivao ostavitelju
- rezident/nerezident – kriteriji:
  - **rezident:** fizička osoba koja u Hrvatskoj ima prebivalište ili uobičajeno boravište, ili je zaposlena u državnoj službi Hrvatske
  - **nerezident:** fizička osoba koja u Hrvatskoj nema prebivalište ni uobičajeno boravište, a u Hrvatskoj ostvaruje dohodak koji se oporezuje prema odredbama ZPDOH
  - treba uzeti u obzir i kriterije iz Ugovora o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja: prebivalište, središte životnih interesa, uobičajeno boravište, državljanstvo.
- opseg porezne obveze
  - (i) dohodak koji rezident ostvari u Hrvatskoj i u inozemstvu – **načelo svjetskog dohotka**
  - (ii) dohodak koji nerezident ostvari u Hrvatskoj – **načelo tuzemnog dohotka**



## 5.2. POREZ NA DOHODAK (2)

- izvori dohotka:

1. dohodak od nesamostalnog rada
2. dohodak od samostalne djelatnosti
3. dohodak od imovine i imovinskih prava
4. dohodak od kapitala
5. dohodak od osiguranja
6. drugi dohodak

- podjela dohotka:

- I. godišnji dohodak (od nesamostalnog rada, od samostalne djelatnosti, drugi dohodak koji se ne smatra konačnim (npr. ugovor o djelu, autorski honorari))
  - porezno razdoblje – kalendarska godina, iznimno može biti i kraće od kalendarske godine
- II. konačni dohodak (od imovine i imovinskih prava, kapitala, osiguranja, drugi dohodak koji se smatra konačnim (npr. drugi dohodak po osnovi povrata doprinosa))
- PDOH može biti uvećan za prirez koji uvedu jedinice lokalne samouprave prema posebnim zakonima (ovisi o prebivalištu ili uobičajenom boravištu osobe)



## **5.2. POREZ NA DOHODAK (3)**

- I. godišnji dohodak:
  - godišnje porezne stope
    - 24% do 210.000,00 kuna godišnje
    - 36% iznad 210.000,00 kuna godišnje
    - 24% se primjenjuje i na drugi dohodak < 12.500,00 kuna godišnje
  - poseban postupak utvrđivanja godišnjeg poreza:
    - utvrđivanje ukupnog godišnjeg dohotka i ukupnog godišnjeg PDOH,
    - provodi ga Porezna uprava po službenoj dužnosti
    - rješenje bi Porezna uprava trebala donijeti do 30. lipnja tekuće godine za prethodnu godinu
  - godišnja porezna prijava
    - podnosi se samo u iznimnim slučajevima (npr. samostalna djelatnost)
    - rok za podnošenje – do kraja veljače tekuće godine za prethodnu godinu



## **5.2. POREZ NA DOHODAK (4)**

### ▪ II. konačni dohodak:

- nije predmet godišnjeg obračuna PDOH
- ne može se predati godišnja porezna prijava po ovoj osnovi
- plaćeni porez smatra se konačnim
- porezne stope ovise o vrsti konačnog dohotka,

primjerice:

- dohodak od imovine (najamnina, zakupnina) – 12%
- imovinska prava – 24%
- otuđenje nekretnina i imovinskih prava – 24%
- primici od kamata – 12%
- kapitalni dobici – 12%
- dohodak od osiguranja – 12%
- drugi dohodak po osnovi povrata doprinosa – 36%
- drugi dohodak po osnovi razlike vrijednosti imovine i visine sredstava kojima je stečena – 54%



## 5.2.1. POREZ NA DOHODAK – OTUĐENJE NEKRETNINA (1)

- kada nekretninu otuđi (npr. proda) fizička osoba obveznik PDOH, otuđitelju se utvrđuje dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnine, ako je ispunjen bilo koji od sljedećih **uvjeta**:
  - ako se nekretnina proda u roku od dvije godine od dana kada ju je porezni obveznik nabavio (a nekretnina nije služila za stanovanje poreznom obvezniku) ili
  - ako se proda više od *tri* nekretnine *iste vrste* u razdoblju od pet godina od dana stjecanja nekretnine
- utvrđivanje dohotka od imovine je primjenjivo samo ako se otuđenje ne obavlja u okviru samostalne djelatnosti (5.2.3.)
- kod utvrđivanja dohotka od imovine po osnovi otuđenja nekretnine **poreznu osnovicu** čini:
  - razlika između primitka utvrđenog prema tržišnoj vrijednosti nekretnine koja se otuđuje i nabavne vrijednosti uvećane za rast proizvođačkih cijena industrijskih proizvoda, a na temelju vjerodostojnih isprava kao izdaci mogu se odbiti i troškovi otuđenja ili troškovi ulaganja.





## **5.2.1. POREZ NA DOHODAK – OTUĐENJE NEKRETNINA (2)**

- nekretnine **iste vrste** - nekretnine (zemljišta i građevine) smatraju se istovrsnima ovisno o njihovima obilježjima i namjenama i to:

### 1. kod zemljišta istovrsnim nekretninama smatraju se:

- poljoprivredna zemljišta ili
- građevinska zemljišta ili
- šumska zemljišta ili
- druga zemljišta

### 2. kod građevina istovrsnim nekretninama smatraju se:

- stambene zgrade (stan, kuća, apartman i sl.) ili
- poslovne zgrade ili
- druge zgrade ili
- dijelovi zgrada (garaže ili spremišta i sl.).



## **5.2.1. POREZ NA DOHODAK – OTUĐENJE NEKRETNINA (3)**

- PDOH od otuđenja nekretnina:
  - plaća se prema rješenju Porezne uprave jednokratno na pojedinačno ostvareni primitak,
  - porezna stopa iznosi 24%,
  - prema ugovoru o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja, slovenski porezni rezident bi taj PDOH trebao moći uračunati u svoju obvezu slovenskog poreza na dohodak (ako je ima), ali samo do iznosa slovenskog poreza na dohodak
- prodaja neće biti oporezovana porezom na dohodak od imovine:
  - uz ispunjenje 2 uvjeta: i) da su nekretnine prodane u razdoblju dužem od 2 godine od njihove kupnje te ii) dodatno i uz uvjet da se ne proda više od *tri* nekretnine *iste vrste* u razdoblju od pet godina od dana stjecanja nekretnine
  - druga oslobođenja (npr. otuđenje između bračnih drugova, ako je nekretnina služila za stanovanje poreznog obveznika ili uzdržavanih članova uže obitelji)



## **5.2.2. PDOH – IZNAJMLJIVANJE (1)**

- ovisno o okolnostima i uvjetima, nerezident može plaćati porez na dohodak od imovine i imovinskih prava po osnovi iznajmljivanja
  - prema stvarnom dohotku
  - u paušalnom iznosu
- *plaćanje poreza na dohodak od imovine i imovinskih prava po osnovi iznajmljivanja je primjenjivo:*
  - *ako se iznajmljivanje ne obavlja u okviru samostalne djelatnosti (5.2.3.)*
  - *ako su ispunjeni drugi uvjeti*



## **5.2.2. PDOH – IZNAJMLJIVANJE (2)**

- PDOH od imovine i imovinskih prava
  - slovenski porezni rezident je obveznik plaćanja poreza na dohodak od imovine i imovinskih prava kada u Hrvatskoj daje u najam ili zakup nekretninu
  - ovaj način oporezivanja je primjenjiv uz uvjet da je vrijednost ukupnih primitaka po toj osnovi manja od 300.000,00 kuna tijekom godine
  - porezna osnovica = najamnina/zakupnina umanjena za 30% izdataka
  - porezna stopa 12%
  - plaćanje poreza prema rješenju Porezne uprave mjesečno
  - od 1.1.2017. godine svaki pojedinačni iznos dohotka od imovine i imovinskih prava smatra se konačnim dohotkom (ne može se predavati godišnja porezna prijava, dohodak neće biti predmet posebnog postupka u kojem će se utvrđivati godišnja obveza poreza na dohodak, ne primjenjuju se progresivne stope)
  - prema ugovoru o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja, slovenski porezni rezident bi taj PDOH trebao moći uračunati u svoju obvezu slovenskog poreza na dohodak (ako je ima), ali samo do iznosa slovenskog poreza na dohodak
  - porezni obveznik ne može koristiti osobni odbitak (neoporezivi dio dohotka)



## **5.2.2. PDOH – IZNAJMLJIVANJE (3)**

- Oprezivanje paušalnog dohotka
  - moguće primijeniti za iznajmljivanje do 20 postelja ili kreveta i ako je vrijednost ukupnih primitaka po toj osnovi manja od 300.000,00 kuna tijekom godine
  - prije početka obavljanja djelatnosti, potrebno je u županijskom uredu državne uprave zatražiti kategorizaciju objekta koji se planira iznajmljivati te ishoditi odobrenje za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu
  - godišnji paušalni PDOH utvrđuje se rješenjem Porezne uprave
  - plaćanje poreza prema rješenju Porezne uprave tromjesečno
  - plaćeni iznos poreza također se smatra konačnim porezom
  - prema ugovoru o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja, slovenski porezni rezident bi taj PDOH trebao moći uračunati u svoju obvezu slovenskog poreza na dohodak (ako je ima), ali samo do iznosa slovenskog poreza na dohodak
  - godišnji paušalni PDOH računa se na sljedeći način:
    - ❑ broj kreveta x visina paušalnog PDOH/po krevetu (300,00 kuna po krevetu) x koeficijent područja na kojem se pruža usluga



### **5.2.3. PDOH – SAMOSTALNA DJELATNOST (1)**

- obaveza utvrđivanja dohotka od imovine na način propisan za samostalne djelatnosti:
  - ukupni primici po osnovi izdavanja u najam ili zakup nekretnina i pokretnina, iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organiziranje kampova > 300.000,00 kuna godišnje
  - u visinu ukupnih primitaka za prelazak na ovakav način utvrđivanja dohotka ulaze i usluge oporezive PDV-om i usluge koje su oslobođene plaćanja PDV-a (npr. najam stambenog prostora)
- dohodak je razlika između poslovnih primitaka i poslovnih izdataka
  - primici: sva dobra (novac, stvari, materijalna prava, usluge i dr.) koja su poreznom obvezniku u okviru njegove samostalne djelatnosti pritekla u poreznom razdoblju
  - izdaci: svi odljevi dobara poreznog obveznika tijekom poreznog razdoblja radi stjecanja, osiguranja i očuvanja poslovnih primitaka
  - utvrđivanje dohotka na temelju podataka iz poslovnih knjiga i evidencija (knjiga primitaka i izdataka, popis dugotrajne imovine i sl.)



## **5.2.3. PDOH – SAMOSTALNA DJELATNOST (2)**

- plaćanje poreza:
  - mjesečno (predujmovi) na temelju podataka u podnesenoj godišnjoj prijavi PDOH
  - eventualna razlika se plaćanja po godišnjem rješenju
  - porezni obveznik koji počinje obavljati djelatnost, ne plaća predujmove do podnošenja prve godišnje porezne prijave (obvezno predavanje porezne prijave)
- obavezno podnošenje godišnje porezne prijave po ovoj osnovi
- porezne stope:
  - 24% do 210.000,00 kuna godišnje
  - 36% od 210.000,01 kuna godišnje
  - godišnji porezni razredi uključuju sav dohodak koji ulazi u godišnje oporezivanje
  - porezni obveznik ima pravo na osobni odbitak (osnovni osobni odbitak 3.800,00 kuna/mjesečno)



## **5.3. OTUĐENJE ILI ISKORIŠTAVANJE – OSVRT NA PDV (1)**

- osobe koje otuđuju ili iskorištavaju (npr. iznajmljuju) nekretnine u Hrvatskoj trebaju analizirati kako to utječe na njihovu obavezu da se u Hrvatskoj registriraju za potrebe PDV-a te na obavezu da obračunavaju hrvatski PDV
  - na primjer kod iznajmljivanja – obveza registracije može ovisiti o vrsti najma, o visini naknade za najam, PDV statusu osobe kojoj se pruža sluga iznajmljivanja i sl.
  - na primjer kod otuđenja nekretnine – obveza registracije može ovisiti o tome je li otuđenje samo jedan dio poslovanja koje se nastavlja, itd.
- kod fizičkih osoba koje su u sustavu PDOH može biti posebno bitno i to da osoba razmotri, da li njezin status u sustavu PDV-a utječe na način oporezivanja u sustavu PDOH
  - na primjer – postoji li obveza da dohodak od imovine utvrđuje na način propisan za samostalne djelatnosti





## **5.3. OTUĐENJE ILI ISKORIŠTAVANJE – OSVRT NA PDV (2)**

- otuđenje
  - promet nekretnina, pa je PDV detaljnije bio obrađen pod točkom 4. OPOREZIVANJE PROMETA NEKRETNINA
- iskorištavanje
  - primjenjive stope PDV-a:
    - opća stopa 25% - najam poslovnog prostora
    - snižena stopa 13% - usluge smještaja ili smještaja s doručkom, polupansiona ili punog pansiona u hotelima ili objektima slične namjene (npr. apartmani), uključujući smještaj za vrijeme odmora, iznajmljivanje prostora u kampovima za odmor ili u mjestima određenima za kampiranje te smještaj u plovnim objektima nautičkog turizma,
    - oslobođenje od oporezivanja PDV-om – najam stambenih prostorija (u tom slučaju PDV obveznik neće imati pravo na odbitak pretporeza, u cijelosti ili djelomično)



## **5.3. OTUĐENJE ILI ISKORIŠTAVANJE – OSVRT NA PDV (3)**

- zaračunavanje režijskih troškova povezanih s najmom
  - Pitanje: kako tretirati režijske troškove koje zakupodavac zaračunava:
    1. kao cjelinu sa zakupninom (oporeziva po stopi od 25% ili oslobođeno), ili
    2. kao zasebne i neovisne isporuke (moguća primjena snižene stope 13% npr. struja)
  - Europski sud pravde (European Court of Justice, ECJ) u presudi *C-42/14* navodi da je bitno uzeti u obzir sve okolnosti davanja u zakup, uključujući uvjete iz ugovora, a posebno:
    - ako zakupoprimac ne može samostalno odlučivati o isporučitelju komunalnih usluga,
    - ako zakupoprimac ne može izdvojeno samo za sebe utvrđivati točnu potrošnju,
    - ako je u pitanju specifičan oblik zakupa (npr. po sistemu „ključ u ruke“) gdje je jasno da je volja ugovornih strana bila takva da zakupoprimac primi u zakup funkcionalan prostor s osiguranim komunalijama, i sl.
  - Presuda ECJ ništa od navedenog ne ističe kao odlučni i presudni kriterij, već samo kao indicacije.
  - Postoji slično mišljenje hrvatske Porezne uprave.



## **6. POREZI NA IMOVINU**

- u skladu s trenutačno važećim poreznim propisima, u Hrvatskoj ne postoji porez na imovinu (osim poreza na kuće za odmor koji uvedu jedinice lokalne samouprave)
- porez na kuće za odmor
  - uređen je Zakonom o lokalnim porezima
  - obveznici ovog poreza su pravne i fizičke osobe vlasnici kuća za odmor, a porez se plaća godišnje i to u visini od 5,00 do 15,00 kuna po m<sup>2</sup> korisne površine kuće za odmor
- komunalna naknada
  - jedinice lokalne samouprave (gradovi, općine) propisuju visinu komunalne naknade
  - npr. područje Grada Zagreba, visina komunalne naknade utvrđuje se množenjem:
    1. vrijednosti obračunske jedinice - boda (B), određene u kunama po m<sup>2</sup>
    2. koeficijenta zone (Kz)
    3. koeficijenta namjene (Kn).
  - Primjerice, mjesečni iznos komunalne naknade za stambeni prostor u I. zoni iznosi 0,87 kuna/m<sup>2</sup>, dok komunalna naknada za poslovni prostor u I. zoni koji služi za obavljanje djelatnosti telekomunikacije iznosi 8,70 kuna/m<sup>2</sup>



## **7. UGOVOR O IZBJEGAVANJU DVOSTRUKOG OPOREZIVANJA (1)**

- Hrvatska i Slovenija imaju potpisan i u primjeni Ugovor, a prema čijim odredbama se određuje kada i u kojem opsegu Hrvatska ima pravo oporezivanja povezano s nekretninom u Hrvatskoj slovenskih rezidenata.
- članak 6. stavak 1. Ugovora (oporezivanje iskorištavanja nekretnina)
  - Dohodak koji rezident jedne države ugovornice ostvari od nekretnina koje su smještene u drugoj državi ugovornici (uključujući dohodak od poljoprivrede ili šumarstva), može se oporezivati u drugoj državi ugovornici.
- članak 7. Ugovora (oporezivanje stalne poslovne jedinice)
  - Hrvatska ima pravo oporezovati dobit SPJ-a koju bi SPJ mogla ostvariti kad bi bila zasebno i nezavisno društvo koje se bavi istim ili sličnim poslovanjem pod istim ili sličnim uvjetima, te kad bi poslovala potpuno samostalno s društvom čija je SPJ



## **7. UGOVOR O IZBJEGAVANJU DVOSTRUKOG OPOREZIVANJA (2)**

- članak 13. Ugovora (oporezivanje otuđenja nekretnina)
  - Dobit koju rezident države ugovornice ostvari od otuđenja nekretnina, a koje se nalaze u drugoj državi ugovornici, može se oporezivati u toj drugoj državi. Hrvatska može oporezivati dobit koju slovenski porezni rezident ostvari otuđenjem (npr. prodajom) nekretnina u Hrvatskoj.
- članak 23. stavak 1. Ugovora (izbjegavanje dvostrukog oporezivanja)
  - Kada rezident Slovenije ostvari dohodak ili posjeduje imovinu koja se u skladu s odredbama Ugovora može oporezivati u Hrvatskoj, Slovenija će odobriti kao odbitak od poreza na dohodak (odnosno na imovinu) slovenskog rezidenta iznos koji je jednak porezu na dohodak (odnosno na imovinu) plaćenom u Hrvatskoj.
  - Ovakva odredba upućuje na mogućnost tzv. kreditiranja ili uračunavanja poreza plaćenog u Hrvatskoj, dok bi sam način provođenja ove metode trebao detaljnije biti propisan slovenskim propisima.



## **8. UTJECAJ VLASNIŠTVA NAD NEKRETNINOM ILI POSJEDA NA POREZNU REZIDENTNOST**

- **Zakon o porezu na dohodak:**
  - poreznim rezidentima, između ostalog, smatra fizičke osobe koje imaju prebivalište ili uobičajeno boravište u Hrvatskoj
- **Opći porezni zakon:**
  - prebivalište - stan u vlasništvu ili posjedu neprekidno najmanje 183 dana u jednoj ili u dvije kalendarske godine
  - ako osoba u Hrvatskoj ima u vlasništvu ili posjedu više stanova - prebivalište mjerodavno za oporezivanje utvrđuje se prema mjestu prebivališta obitelji, a za poreznog obveznika samca prema mjestu u kojem se pretežno zadržava ili prema mjestu iz kojeg pretežno odlazi na rad ili obavljanje djelatnosti
  - ako osoba ima prebivalište u Hrvatskoj i inozemstvu - prema lokalnom propisu se smatra da ga ima u Hrvatskoj
- **primjena kriterija iz Ugovora pri utvrđivanju porezne rezidentnosti:**
  - za fizičku osobu: prebivalište, središte životnih interesa, uobičajeno boravište, državljanstvo.
  - za pravnu osobu – mjesto stvarne uprave.



# H V A L A !



**SIGMA BUSINESS CONSULTING – porezno savjetništvo d.o.o.**  
**Miramarska 24 | 10000 Zagreb**  
**Tel: +385 (0)1 4699 555**

**Email: [maja.damjanovic@sigmabc.eu](mailto:maja.damjanovic@sigmabc.eu)**

**Email: [smiljka.juric-arambasic@sigmabc.eu](mailto:smiljka.juric-arambasic@sigmabc.eu)**

**Web: [www.sigmabc.eu](http://www.sigmabc.eu)**