

INFORMATIVNI LETAK

ŠTO SVE TREBA ZNATI O POREZU NA NEKRETNINE

1. Što je porez na nekretnine i kada započinje oporezivanje nekretnina?

Dana 1. siječnja 2017. godine stupio je na snagu Zakon o lokalnim porezima (NN br. 115/2016; dalje u tekstu: Zakon), kojim se u porezni sustav Republike Hrvatske od 1. siječnja 2018. godine uvodi porez na nekretnine.

Porez na nekretnine utvrđuju i naplaćuju jedinice lokalne samouprave (JLS) tj. gradovi i općine na području kojih se nekretnina nalazi i to je prihod te JLS.

Stoga su sve JLS obvezne tijekom 2017. godine ustrojiti i dalje voditi strukturiranu Evidenciju o nekretninama i o poreznim obveznicima plaćanja poreza na nekretnine.

Porez na nekretnine zamijenit će postojeću komunalnu naknadu, spomeničku rentu i porez na kuće za odmor, a počinje se naplaćivati od 1. siječnja 2018. godine.

Razlika između komunalne naknade i poreza na nekretnine, u dijelu koji se odnosi na koeficijente, jest ta što su uz koeficijent namjene (Kn) i koeficijent zone (Kz) uvedeni još koeficijent stanja (Ks) te koeficijent dobi (Kd) nekretnine.

2. Što je predmet oporezivanja?

Predmet oporezivanja je nekretnina (čl. 2. ZPNE), a nekretninom se smatra :

- stambeni prostor (stambeni prostor za trajno stanovanje i stambeni prostor koji se ne koristi za trajno stanovanje)
- poslovni prostor - prema stvarnoj djelatnosti prema NKD iz 2007.,
- garažni prostor,
- drugi pomoćni prostori (ljetne kuhinje, drvarnice, skladišta, tj. svi pomoćni objekti koji su povezani sa stambenim ili poslovnim prostorom),
- ostali prostori bez namjene – izvedeni prostori koji se mogu smatrati uporabnom cjelinom te za sad nemaju namjenu (npr. ROH BAU prostori),
- građevinsko zemljište koje se koristi u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti i
- neizgrađeno građevinsko zemljište ako se nalazi unutar građevinskog područja (koje posjeduje važeći akt o gradnji i ispunjava uvjete za građenje)

Stambeni prostor čini svaka zgrada ili dio zgrade ili stan koji se koriste za trajno stanovanje, kao i stambeni prostor koji ne služi za trajno stanovanje (kuće za odmor, prazne kuće i stanovi) te stambeni prostor koji služi građanima za iznajmljivanje stanova, soba i postelja putnicima i turistima.

Neizgrađenim građevinskim zemljištem smatra se zemljište koje svojom veličinom i oblikom ispunjava uvjete za građenje i opremljeno je najmanje pristupnom cestom, objektima za opskrbu električnom energijom i vodom prema mjesnim prilikama, a na kojemu se, u skladu s prostornim planom, mogu graditi građevine, na kojemu nije izgrađena nikakva građevina ili na kojemu postoji privremena građevina za čije građenje nije potrebna građevinska dozvola. Neizgrađenim građevinskim zemljištem smatra se i zemljište na kojemu se nalaze ostaci nekadašnje građevine, odnosno na kojemu je započeto građenje.

Neizgrađeno građevinsko zemljište na kojem je započeto građenje iz članka 2. stavka 1. točke 13. ovoga Zakona smatra se izgrađenim prostorom i oporezuje se na način i pod pretpostavkama propisanim za prostore ako su protekle dvije godine od pravomoćnosti građevinske dozvole ili drugog akta za građenje ili od dana izdavanja potvrde glavnog projekta.

Porez na nekretnine ne plaća se na nekretnine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te sakralne objekte, i to samo u dijelu u kojem se obavljaju vjerski obredi.

3. Tko je obveznik plaćanja poreza?

Porezni obveznik je svaka osoba koja nekretninu samostalno posjeduje (u smislu Zakona to je vlasnik nekretnine).

Porezni obveznik je i nesamostalni posjednik ako je porezna obveza pravnim poslom (ugovorom) prenesena na nesamostalnog posjednika, ako se koristi nekretnina u vlasništvu općine, grada, županije ili Republike Hrvatske, također ako nema valjani pravni temelj posjedovanja nekretnine ili je vlasnik nepoznat. Ako porezni obveznik nije poznat (napuštene nekretnine), sama nekretnina postaje obveznik poreza.

Ako je porezna obveza pravnim poslom - ugovorom prenesena na nesamostalnog posjednika, sukladno članku 51. stavak 1. Zakona o lokalnim porezima, vlasnik solidarno jamči za naplatu poreza.

4. Kako se izračunava porezna obveza?

Porezna obveza obračunava se na ukupnu neto podnu površinu nekretnine (prostora koji je oporeziv) sukladno propisu o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine te na stvarnu površinu zemljišta.

Godišnji iznos poreza po m² obračunske površine nekretnine utvrđuje množenjem: vrijednosti boda (B), koeficijenta zone (Kz), koeficijenta namjene (Kn), koeficijenta stanja (Ks) i koeficijenta dobi (Kd).

5. Kako se određuju koeficijenti za izračun poreza?

Zakonom o lokalnim porezima definirani su pojedini koeficijenti i raspon njihovih vrijednosti, a svaki grad (općina) unutar zakonskih okvira do 30. studenog 2017. godine treba donijeti odluke o vrijednosti boda, područjima zona, koeficijentima i rokovima plaćanja.

Koeficijent zone ovisi o lokaciji nekretnine odnosno pogodnosti položaja i komunalnoj opremljenosti određenoga područja. Zakonom je određeno da je najviši koeficijent 1,0, a odnosi se na nekretnine u prvoj zoni grada.

Koeficijent namjene ovisi o vrsti nekretnine i kreće se u rasponu od 1 do 10. Zakonom je određeno da za stambeni prostor koji služi za trajno stanovanje te za garažni prostor i druge pomoćne prostorije koeficijent je 1,0. Za ostale prostore zakonom je predviđen široki raspon koeficijenata. Tako za stambeni prostor koji ne služi za trajno stanovanje (kuće za odmor, prazni stanovi) te za stambeni prostor koji služi građanima za iznajmljivanje koeficijent može biti od 1,0 do 6,0, a za poslovne prostore od 1,0 do 10,0.

Koeficijent stanja kreće se u rasponu od 0,8 do 1,2 i iznosi:

- za prostore koji nisu prikladni za uporabu 0,8,
- za prostore koji su prikladni za uporabu sukladno svojoj namjeni 1,0,
- za prostore koji su prikladni za uporabu i raspolažu dodatnim sadržajima (bazeni, saune, sportski tereni...) 1,2.

Koeficijent dobi ovisi o godini izgradnje i iznosi:

- za nekretnine izgrađene do 1940. godine - 0,8,
- za nekretnine izgrađene od 1941. do 1970. godine - 0,9,
- za nekretnine izgrađene od 1971. do 1987. godine - 1,0,
- za nekretnine izgrađene od 1988. do 2005. godine - 1,1 .
- za nekretnine izgrađene od 2006. godine i dalje 1,2.

Ako je na nekretninama izvedena rekonstrukcija sukladno propisima o gradnji, koeficijent dobi utvrđuje se prema razdoblju rekonstrukcije (*rekonstrukcija* je izvedba građevinskih radova na postojećoj građevini kojima se mijenja površina građevine - dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine...)

6. Koje podatke građani trebaju dostaviti gradu/općini na čijem području posjeduju nekretninu?

Jedinice lokalne samouprave su obvezne ustrojiti i voditi strukturiranu **Evidenciju o nekretninama i poreznim obveznicima plaćanja poreza na nekretnine**, a zbog pravilnog utvrđivanja činjenica bitnih za donošenje rješenja o porezu na nekretnine građani se pozivaju na popunjavanje i dostavu podataka o nekretninama i poreznim obveznicima koristeći priložene obrasce za stambene i poslovne prostore te građevinsko zemljište., posebno za svaku adresu nekretnine odnosno katastarsku česticu

Krajnji rok za dostavu podataka je do 31. listopada 2017. godine.

Kako bi pravodobno utvrdili sve potrebne i točne podatke pozivamo obveznike da što prije započnu s popunjavanjem obrazaca i iste dostave u Grad Slatinu do 1. rujna 2017. godine, a kako bi imali dovoljno vremena za eventualno potrebna usklađenja podataka.

Ukoliko se traženi podaci ne dostave ili ako se oni bitno razlikuju od podataka kojima raspolaže JLS dobivenim od Državne geodetske uprave, Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja i Ministarstva financija – Porezne uprave, porezna obveza će se utvrditi na osnovi podataka kojima raspolaže JLS s najvišim koeficijentima utvrđenim Zakonom za stanje i dob nekretnine.

7. Kada stiže porezno rješenje i koliko dugo je na snazi?

Na temelju prikupljenih podataka jedinica lokalne samouprave donosi porezno rješenje kojim se utvrđuje porezni obveznik, iznos poreza po m² obračunske površine, obračunska površina, ukupni iznos poreza u godišnjem iznosu i rokovi plaćanja.

Rješenje o porezu na nekretnine JLS donosi do 31. ožujka 2018. godine, a prema stanju nekretnine i poreznog obveznika na dan 1. siječnja tekuće godine i takvo rješenje je na snazi dok ne nastane promjena koja je od utjecaja na utvrđivanje porezne obveze.

Sve promjene koje nastanu tijekom kalendarske godine, a od utjecaja su na utvrđivanje porezne obveze (tj. sve činjenice koje utječu na visinu obračuna i

utvrđivanje osobe poreznog obveznika), primjenjuju se od sljedeće kalendarske godine.