

# POREZ NA PROMET NEKRETNINA

---

**Jurić-Ćivro, Anita**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2013**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **Marko Marulic Polytechnic of Knin / Veleučilište "Marko Marulić" u Kninu**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:121:947933>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-05-30**



*Repository / Repozitorij:*

[Polytechnic "Marko Marulic" in Knin](#)



**Veleučilište „Marko Marulić“ u Kninu**  
**Stručni studij „Trgovinsko poslovanje s poduzetništvom“**

**Anita Jurić-Ćivro**

**POREZ NA PROMET NEKRETNINA**

**Završni rad**

**Knin, listopad 2013.**

**Veleučilište „Marko Marulić“ u Kninu**  
**Stručni studij „Trgovinsko poslovanje s poduzetništvom“**

**Anita Jurić-Ćivro**

**POREZ NA PROMET NEKRETNINA**

**Završni rad**

**Mentor: Lovorka Blažević, dipl.oec**

**Knin, listopad 2013.**

Ovaj završni rad je ocijenjen i obranjen dana \_\_\_\_\_ s ocjenom  
\_\_\_\_\_ pred Stručnim povjerenstvom u sastavu:

## SADRŽAJ:

<b>UVOD</b> .....	1
<b>1. POREZNI SUSTAV REPUBLIKE HRVATSKE</b> .....	2
<b>1.1. Definiranje poreza</b> .....	2
<b>1.2. Nastanak i razvoj kroz vrijeme</b> .....	3
<b>1.3. Vrste poreza</b> .....	6
<b>2. OPOREZIVANJE PROMETA NEKRETNINA</b> .....	9
<b>2.1. Pojam nekretnine i predmet oporezivanja</b> .....	9
<i>2.1.2. Oporezivanje nekretnina prema odredbama Zakona o porezu na promet nekretnina</i> .....	10
<i>2.1.3. Porezni obveznik</i> .....	10
<i>2.1.4. Porezna osnovica i porezna stopa</i> .....	11
<i>2.1.5. Naplata poreza i kaznene prijave</i> .....	12
<b>3. OSLOBOĐENJE OD PLAĆANJA POREZA NA PROMET NEKRETNINA</b> .....	13
<b>3.1. Opća oslobođenja</b> .....	13
<b>3.2. Oslobođenje građana koji kupuju prvu nekretninu</b> .....	17
<i>3.2.1. Kupnja stana/kuće kojom se rješava vlastito stambeno pitanje</i> .....	18
<i>3.2.2. Kupnja zemljišta radi izgradnje kuće kojom se rješava vlastito stambeno pitanje</i> .....	20
<i>3.2.3. Kupnja novosagrađene nekretnine kojom se rješava vlastito stambeno pitanje</i> .....	21
<b>3.3. Porezna oslobođenja pri unosu nekretnine u trgovačko društvo</b> .....	22
<b>3.4. Porezna oslobođenja pri nasljeđivanju darovanju i drugom stjecanju bez naknade</b> .....	23
<b>ZAKLJUČAK</b> .....	25
<b>LITERATURA</b> .....	26

## **SAŽETAK:**

Ovaj završni rad prikazuje funkcioniranje poreznog sustava koje je usmjereno ka ostvarivanju unaprijed postavljenih ekonomskih, socijalnih i političkih ciljeva. Porezni sustav utječe u znatnoj mjeri za razvoj u gospodarstvu u cjelini, odnosno utječe na zapošljavanje i investicijsko ulaganje, štednju, preuzimanje poslovnih rizika, a naročito na sigurnost poreznih obveznika u razvijanju i unapređenju gospodarske djelatnosti. Promet nekretnina u Hrvatskoj se oporezuje ili PDV-om ili posebnim porezom na promet nekretnina, ovisno o zakonu koji se primjenjuje. PDV-om se oporezuju građevine sagrađene nakon 31. prosinca 1997. godine, a porezom na promet nekretnina, po stopi od 5%, građevine podignute, sagrađene ili naplaćene do 31. prosinca 1997. godine. Oporezivanje prometa nekretnina, građevina, građevnog ili poljoprivrednog zemljišta među građanima koji nisu u sustavu PDV-a provodi po stopi od 5%. Ovim porezom obuhvaća je svaki promet nekretnina, bez obzira da li se time one stječu u vlasništvo plaćanjem ili bez plaćanja. Porezni obveznik je stjecatelj nekretnine, a osnovicu poreza čini tržišnu vrijednost u momentu stjecanja.

## UVOD

U današnjim uvjetima globalizacije i suvremenih društvenih okvira, teško je uopće zamisliti formiranje pravne države bez uređenog sustava zadovoljavanja javnih potreba. Upravo ćemo u prvom dijelu predstaviti funkcioniranje poreznog sustava koje je usmjereno ka ostvarivanju unaprijed postavljenih ekonomskih, socijalnih i političkih ciljeva. Porezni sustav utječe u znatnoj mjeri za razvoj u gospodarstvu u cjelini, odnosno utječe na zapošljavanje i investicijsko ulaganje, štednju, preuzimanje poslovnih rizika, a naročito na sigurnost poreznih obveznika u razvijanju i unapređenju gospodarske djelatnosti. Naime, mjerama porezne politike država definira načine prikupljanja sredstava za financiranja onih potreba društva koje su izvan djelovanja zakonitosti slobodnog tržišta. Tim putem izravno se utječe i na to kako se i u kojem opsegu preraspodjeljuje dio ukupnog nacionalnog dohotka zemlje. Kao rezultat toga, vrlo često se pretpostavke za ocjenu ukupne ekonomske politike formiraju na osnovi kvalitete poreznog sustava. U drugom dijelu analizirat ćemo oporezivanje prometa nekretnina. Promet nekretnina u Hrvatskoj se oporezuje ili PDV-om ili posebnim porezom na promet nekretnina, ovisno o zakonu koji se primjenjuje. PDV-om se oporezuju građevine sagrađene nakon 31. prosinca 1997. godine, a porezom na promet nekretnina, po stopi od 5%, građevine podignute, sagrađene ili naplaćene do 31. prosinca 1997. godine. Oporezivanje prometa nekretnina, građevina, građevnog ili poljoprivrednog zemljišta među građanima koji nisu u sustavu PDV-a provodi po stopi od 5%. Ovim porezom obuhvaća je svaki promet nekretnina, bez obzira da li se time one stječu u vlasništvo plaćanjem ili bez plaćanja. Porezni obveznik je stjecatelj nekretnine, a osnovicu poreza čini tržišnu vrijednost u momentu stjecanja. U zadnjem dijelu predstaviti ćemo oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina. Porezna oslobođenja dijele se na opća, oslobođenja pri unosu nekretnine u trgovačkom društvu, pri nasljeđivanju i drugim oblicima stjecanja nekretnine bez naknade, te oslobođenja građana koji kupnjom prve nekretnine rješavaju stambeno pitanje.

# 1. POREZNI SUSTAV REPUBLIKE HRVATSKE

## 1.1. Definiranje poreza

Porezi su jedan od prihoda države i u čitavom poreznom sustavu su najvažniji i najizdašniji javni prihod. Porezi su zapravo jedan oblik prisilnog davanja koji nameće država, koji nije namjenski usmjeren i koji nema izravnu protučinidbu. U novije vrijeme moderne i suvremene države primjenjuju sve više poreza. Drugim riječima, svi moramo plaćati dio svojih prihoda državi da bi nam ona za uzvrat osigurala javne usluge kao što su obrazovanje, zdravstvena zaštita, javna sigurnost, briga za starije i siromašne članove društva i sl. U toj definiciji važne su dvije stvari: porezi su obvezna davanja i za plaćene poreze nema trenutne izravne protuusluge.

1. Odrednica da su porezi obvezna davanja znači da jednom kad dospiju na naplatu trebaju biti uplaćeni državi. U suprotnome država može prisilom (sudovima, policijom) ostvariti svoje pravo. Zato neki poreze nazivaju prisilnim iznuđivanjem.
2. Važno je i to da pojedinac za plaćeni porez ne dobiva izravnu protuuslugu, tj. ako u svibnju platite 1.000 kuna poreza, ne znači da ćete se u tome mjesecu smjeti koristiti uslugama bolnice, škole ili policije do iznosa od 1.000 kuna i nakon toga će vam te usluge biti uskraćene. Jednako tako, ako u tome mjesecu iskoristite 700 kuna usluga, država vam neće vratiti 300 kuna poreza. Porezima nije unaprijed određena njihova namjena niti količina usluge koju ćete za uzvrat dobiti. Oporezivanje je zasada jedini poznati praktični način ubiranje sredstava za financiranje javnih rashoda za dobra i usluge kojima se svi koristimo. Čini se da su poreznici svud oko nas: porez na dohodak i doprinosi uštežu nam se izravno iz plaće, porez na dodanu vrijednost povećava cijenu robe koju kupujemo, plaćamo porez na promet nekretnina kada kupujemo stan, trošarinu kada automobil punimo benzinom ili kada popijemo pivo u kafiću. Gotovo svaku našu aktivnost vezanu za robu i usluge prati neka vrsta poreza. Kao što Benjamin Franklin kaže, na ovom svijetu ništa nije izvjesno osim poreza i smrti. No čini se da, usprkos našem negodovanju, mora biti tako. Porezi su cijena javnih dobara kojima se koristimo gotovo svakodnevno i vrlo se često i ne pitamo kolika je njihova cijena. Javna su dobra npr. javna zdravstvena zaštita, javno obrazovanje naše djece, javna sigurnost na našim ulicama, red u prometu, muzeji, parkovi, čisti zrak i sl. Da bi smo u svemu tome uživali moramo plaćati poreze.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Kesner-Škreb, M.: "Porezni vodič za građane", Institut za javne financije, Zagreb, 2001., str. 6



Još od Adama Smitha su se ekonomisti bavili istraživanjem funkcioniranja poreznog sustava. Pokušali su utvrditi na kojim načelima bi se porezni sustav trebao temeljiti. Adam Smith je bio prvi koji je istaknuo svoja poznata četiri (4) porezna kanona u djelu Bogatstvo naroda, 1776.

Slijedeća porezna načela odlikuju dobar porezni sustav:<sup>2</sup>

1. Efikasnost- porezi moraju što je manje moguće utjecati na odnose cijene kako bi se efikasno upotrijebili rijetki gospodarski resursi.
2. Pravednost- porezi trebaju biti pravilno raspoređeni između članova neke zajednice.
3. Izdašnost- porezi moraju osigurati dovoljan iznos javnih prihoda za pokrivanje razumne visine javnih rashoda.
4. Jednostavnost- porezi moraju biti što jednostavniji, jasniji i razumljiviji kako bi troškovi ubiranja poreza za poreznu administraciju i porezne obveznike bili što niži.
5. Stabilnost- porezni se sustavi ne smiju često mijenjati jer je poduzećima i kućanstvima potrebna stabilnost za donošenje ispravnih ekonomskih odluka. Već samo nabrojanje poreznih načela pokazuje koliko je složeno napraviti dobar porezni sustav. U praksi su ta načela obično suprotstavljena, pa ni jedan porezni sustav ne poštuje podjednako sva načela. Što je neki porez pravedniji, to je manje efikasan ili je kompliciran za primjenu. Neki su porezi pravedniji od drugih, neki su efikasniji, neki pak jednostavniji za primjenu, i tako dalje.<sup>3</sup>

## **1.2. Nastanak i razvoj kroz vrijeme**

Porezi su stari koliko i civilizacija. Nema ni jedne civilizacije koja nije ubirala poreze. Prva civilizacija o kojoj nešto znamo počela je prije šest tisuća godina u Sumeru, na plodnoj ravnici između rijeka Eufrat i Tigris, na prostorima današnjeg Iraka. Buđenje civilizacije, ali i buđenje poreza, zabilježeno je na glinenim pločicama iskopanim u Sumeru. Tamošnji su stanovnici prihvatili poreze za vrijeme velikog rata, ali kad je rat završio, poreznici se nisu htjeli odreći svoje povlastice oporezivanja. Od tadašnjih vremena porezi nisu nikad ukinuti, dapače tijekom povijesti samo su dobivali na važnosti. Za velikih ratova obično su se vrtoglavo povećavali, a nakon završetka rata najčešće se nisu vraćali na predratnu razinu već su nastavljali rasti. No i u mirnodopskim se godinama razina poreza povećava. Problematiku opravdanja oporezivanja susrećemo ne samo kod financijskih teoretičara nego i mnogo šire

---

<sup>3</sup> Kesner-Škreb, M.: "Porezni vodič za građane", Institut za javne financije, Zagreb, 2001., str. 8.

kod brojnih ekonomista. Opravdanost poreza predmet je razmatranja i mnogih filozofa, teoretičara države i prava, stručnjaka za ustavna pitanja i drugo. I teolozi raspravljaju o opravdanosti poreza posebno je taj problem zaokupio ne mali broj crkvenih autora koji su djelovali od 4. do 7. stoljeća. Najpoznatiji među njima su Locantius i Augustinus. Opravdanje ubiranja poreza zaokupilo je i Tomu Akvinskog, koji je u svom radu Može li biti pljačke bez grijeha? Odgovara da je to moguće samo onda kad vladar ne može podmiriti potrebe države iz vlastitih prihoda. Uporište o pravu države da uvodi poreze i opravdanje za oporezivanje crkveni pisci nalaze u učenju crkve koje je najpregnantnije došlo do izražaja u poznatoj izreci: Caru carevo Bogu Božje.<sup>4</sup> Međutim, kako su se mjesto i uloga poreza mijenjala ovisno o društveno-ekonomskoj formaciji u kojoj se obavljalo oporezivanje, razumljivo je da pored velike sličnosti porezi u socijalističkim državama razlikuju od poreza u kapitalističkim državama. Sličnost pri uspoređivanju poreza u socijalističkim i kapitalističkim državama više je formalna nego stvarna. Dok se u svom pojavnom obliku porezi u socijalističkim državama ne razlikuju od poreza u kapitalističkim državama, to nije slučaj kada se analizira bit tog financijskog instrumenta u svakoj od tih država.

Mjesto i uloga poreza u državama liberalnog kapitalizma, u uvjetima slobodne konkurencije i nemiješanja države u privredni život, bitno se razlikuju od značenja koje ti financijski instrumenti imaju u razdoblju monopolističkog kapitalizma (imperijalizma) krajem 19. stoljeća i u godinama koje su prethodile početku prvog svjetskog rata. Prerastanjem monopolističkog kapitalizma u državno-monopolistički kapitalizam mijenja se uloga poreza.<sup>5</sup> Porezi se sve više upotrebljavaju kao pogodan instrument države u ostvarivanju ciljeva vladajuće klase. U financijskoj literaturi istočno europskih zemalja u raspravama o osnovnim karakteristikama poreza u kapitalizmu često susrećemo citat iz jednog od radova K. Marxa iz 1847. godine: "U porezima je utjelovljen ekonomski izraz postojanja države. Činovnici, svećenici, vojnici i baletni plesači, školski učitelji i policajci, grčki muzeji i gotičke kule, civilne liste i rang liste sve te neobične tvorevine kao iz bajke sadržane su u jedinstvenom sjemenu u porezima Tijekom devedesetih godina, kao i u drugim tranzicijskim zemljama, u Hrvatskoj je provedena korjenita porezna reforma, toliko korjenita da je zapravo riječ o potpuno novom i pojmovnom i kategorijalnom sustavu. Ta reforma bila je uvjetovana nizom objektivnih okolnosti: raspadom bivšeg sustava i bivše državne tvorevine, potrebom uspostavljanja novog, tržišno orijentiranog poreznog sustava sukladnog s poreznim sustavima

---

<sup>4</sup> Jelčić, B.: "Nauka o financijama i financijsko pravo", Narodne novine, Zagreb, 1990., str. 93.

u drugim tržišnim gospodarstvima u svijetu te poreznim reformama koje su u većini razvijenih zemalja bile u tijeku još od sredine osamdesetih godina. Porezna reforma u Hrvatskoj koja je započela 1994. godine na segmentu izravnih poreza i osposobljavanjem porezne administracije, a okončana uvođenjem poreza na dodanu vrijednost početkom 1998. godine, slijedila je u velikoj mjeri trendove suvremenih poreznih reformi u drugim zemljama. Naime, na sjednici održanoj 1. listopada 1999. godine Hrvatski sabor donosi novi Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na dodanu vrijednost kojim stopa od 22% propisana člankom 10. ostaje ne promijenjena, ali se iza nje dodaje vrlo bitan članak 10.a kojim se određuje da se po stopi od 0% (ne) plaća porez na dodanu vrijednost na:

- a) sve vrste kruha,
- b) sve vrste mlijeka (kravlje, ovčje, kozje), koje se stavlja u promet pod istim nazivom u tekućem stanju, svjež, pasterizirano, homogenizirano, kondenzirano (osim kiselog mlijeka, jogurta, kefira, čokoladnog mlijeka i drugih mliječnih proizvoda), nadomjestke za majčino mlijeko,
- c) knjige stručnog, znanstvenog, umjetničkog, kulturnog i obrazovnog sadržaja, udžbenike za pedagoški odgoj i obrazovanje, za osnovno, srednje i visoko obrazovanje, otisnute na papiru ili na drugim nositeljima teksta,
- d) lijekove određene Odlukom o utvrđivanju Liste lijekova Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje.
- e) proizvode koji se kirurškim putem ugrađuju u ljudsko tijelo - implantati (srčani zalisci, elektronski stimulatori, umjetni zglobovi, materijal za osteosintezu, stentovi, interauterini ulošci i dr.), te ostale medicinske proizvode za nadomještanje tjelesnog oštećenja ili nedostatka iz Pravilnika o ortopedskim i drugim pomagalicama Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje.

U sljedećih pet godina Zakon o porezu na dodanu vrijednost pretrpio je popriličan broj daljnjih izmjena i dopuna jednako kao i Pravilnik o porezu na dodanu vrijednost. Pa je tako, na sjednici Sabora održanoj 25. svibnja 2000.g. izglasana nova izmjena Zakona o porezu na dodanu vrijednost, kojom su se nultoj (0%) stopi PDV-a pridružili još i CD-ROM, video i audio kasete, te znanstveni časopisi. Datuma 4. lipnja 2004. godine sabor donosi novi Zakon o izmjenama Zakona na dodanu vrijednost kojim se PDV s 20% ponovo vraća na 22% Izmjena Zakona o porezu na dodanu vrijednost koja će izazvati daleko veću buru donesena je na sjednici Sabora održanoj 30. srpnja 2009. s tim, da za razliku od prethodne, ova stupa na snagu odmah, odnosno primjenjuje se od 01.08.2009. Zakonom o izmjeni Zakona o porezu na dodanu vrijednost stopa PDV-a povećana je s 22% na 23%. 17. veljače 2012. na zasjedanju

Sabora donosi novu izmjenu Zakona o porezu na dodanu vrijednost kojom stopu poreza sa 23% povećava na 25%, a čime dolazimo na sam vrh ne samo među zemljama Europske Unije (gdje je rečeno, 25% maksimalna stopa), već i u odnosu na druge zemlje svijeta. U okviru Europske Unije ovako visoku stopu (od 25%) imaju još samo Danska, Švedska i Mađarska, a izvan Europske Unije tek Norveška i Island (koji je čak i premašuje 25,5%). Budući da ne spadamo u grupu zemalja s izrazito visokim standardom (tipa Norveška ili Švedska), zaista ostaje nepoznanica kojom se logikom vodila.<sup>6</sup> Reformu je osim poreza na dodanu vrijednost obilježila i reforma ostalih poreznih oblika, ali kako je porez na dodanu vrijednost najizdašniji porezni oblik ovdje je prikazana evolucija upravo tog poreznog oblika. No, zapravo reforma doživljava svoj puni smisao, ali ne i završetak ulaskom Republike Hrvatske u Europsku uniju, niz pozitivnih zakonskih propisa zapravo započinje 01. srpnja 2013. godine.

### 1.3. Vrste poreza

U poreznim sustavima suvremenih država susrećemo više poreznih oblika. Njihov je broj različit varira od 2 do 3 poreza pa sve do 80 i više poreznih oblika. U najviše poreznih sustava nalazimo nekoliko desetaka poreza. Teoretičari su se podijelili na one koji drže da bi porezni sustav morao sastojati od samo jednog poreza i na one koji drže da bi se porezni sustav trebao sastojati od većeg broja poreza. Tako govorimo o sučeljavanju teorije monizma i teorije poreznog pluralizma. Svi suvremeni porezni sustavi temelje se na poreznom pluralizmu. Grupiranje poreza nije znanstvenog nego i od praktičnog interesa. Podjela poreza prema nekim zajedničkim osobinama ne može se ocijeniti kao neka igra dokonih profesora, nego je to zadatak prvorazrednog teorijskog značenja. Kriteriji podjele poreza moraju biti jasno utvrđeni kako ne bi došlo do nedoumice o tome u koju da se grupu poreza uvrsti jedan porezni oblik, odnosno na koje sve porezne oblike odnose rezultati dobiveni izučavanjem pojedinog poreza. Brojne porezne oblike koje susrećemo u suvremenim poreznim sustavima, odnosno koji su se nekada primjenjivali ili koji pak mogu naći praktičnu primjenu, možemo klasificirati prema različitim kriterijima.

Najpoznatija je podjela poreza na:

1. neposredne (izravne, direktne) i posredne (neizravne, indirektne)
2. subjektne (osobne) i objektne (realne)
3. sintetičke i analitičke
4. opće i namjenske

---

<sup>6</sup> Jurković, P.: "Javne financije", Masmedia, Zagreb, 2002., str. 304.  
[www.index.hr/povijest](http://www.index.hr/povijest) poreza na dodanu vrijednost u hrvata, .ožujak 5, 2013

5. katastarske i tarifne
6. pretpostavljene i činjenične
7. po vrijednosti i specifične
8. fundirane i nefundirane
9. redovne i izvanredne
10. osnovne i dopunske
11. centralne i lokalne <sup>7</sup>

Porezni sustav Republike Hrvatske utemeljen je na skupu:

— neposrednih (izravnih, direktnih ) poreza

1. porez na dohodak
2. porez na dobit

— posredni (neizravni, indirektni)

1. porez na dodanu vrijednost
2. posebni porezi (trošarine)
3. porez na promet nekretnina

U strukturi poreznih prihoda dominiraju neizravni porezi. Neizravni su porezi zbog "porezne iluzije" psihološki podnošljiviji, manje su vidljivi i lakše se ubiru. Oni su najčešće i vrlo izdašni, prikladniji su za izuzimanje izvoza od oporezivanja, i manje su podložni poreznoj evaziji. Zbog svega toga više ih koriste zemlje u razvoju i tranzicijske zemlje, pogotovo one koje nemaju dobro organiziranu poreznu službu i, što je vrlo važno, stimuliraju štednju i omogućuju veće investicije.

Međutim, neizravne poreze prate i stanoviti nedostaci. Prije svega, valja ukazati na njihov regresivni učinak, pogotovo tamo gdje su stope poreza na dodanu vrijednost neselektivne i relativno visoke.

Podjela poreza po principu decentralizacije, odnosno teritorijalne pripadnosti:

Državni porezi

1. porez na dodanu vrijednost
2. posebni porezi (trošarine)

Županijski porezi

1. porez na nasljedstva i darove

---

<sup>7</sup> Jelčić, B.: "Nauka o financijama i financijsko pravo", Narodne novine, Zagreb, 1990., str. 100.

2. porez na cestovna motorna vozila
3. porez na plovila
4. porez na automate za zabavne igre

#### Gradski ili općinski porezi

1. prirez porezu na dohodak
2. porez na potrošnju
3. porez na kuće za odmor
4. porez na tvrtku ili naziv
5. porez na korištenje javnih površina
6. porez na neobrađeno obradivo poljoprivredno zemljište
7. porez na nekorištene poduzetničke nekretnine
8. porez na neizgrađeno građevno zemljište

#### Zajednički porezi

1. porez na dobit
2. porez na dohodak
3. porez na promet nekretnina

U Hrvatskoj se najviše ubire neizravnim porezima jer vrlo su izdašni, prikladniji su za izuzimanje izvoza od oporezivanja i manje su podložni poreznoj reviziji. Zbog svega toga više ih koriste zemlje u razvoju i tranzicijske zemlje u razvoju i tranzicijske zemlje, pogotovo one koje nemaju dobro organiziranu poreznu službu i, što je vrlo važno, stimuliraju štednju i omogućuju veće investicije. Međutim, neizravne poreze prate i stanoviti i nedostaci. Prije svega, valja ukazati na njihov regresivan učinak, pogotovo tamo gdje su stope poreza na dodanu vrijednost neselektivne i relativno visoke. Pretežno oslanjanje na neizravne poreze, posebno pri postojećem načinu i rokovima obračuna i uplate, negativno se odražava na likvidnost gospodarstva.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> <http://www.porezna-uprava.hr>

## 2. OPOREZIVANJE PROMETA NEKRETNINA

U Republici Hrvatskoj postoji više propisa koji uređuju oporezivanje prometa nekretnina i to:

- Zakon o porezu na promet nekretnina
- Zakon o porezu na dodanu vrijednost
- Zakon o područjima posebne državne skrbi
- Zakon o pravnom položaju vjerskih zajednica
- Zakon o društveno poticajnoj stanogradnji
- Ovršni zakon

Upravo ovakav regulatorni okvir prikazuje da oporezivanje nekretnina nije jednostavno, već da treba dobro poznavati problematiku nekretnina, ali i porezni sustav.

### 2.1. Pojam nekretnine i predmet oporezivanja

Nekretnina je čestica zemljine površine zajedno sa svim što je s njom razmjerno trajno spojeno na površini ili ispod nje, što znači da kupnjom stana ujedno kupujete i idealni dio zgrade i zemljišta na kojem je zgrada izgrađena, odnosno ukoliko kupujete katastarsku česticu ujedno postajete vlasnikom svega što je na istoj izgrađeno neovisno o tome da li je izgrađeno prijavljeno, ucrtano i upisano u katastarske planove i zemljišne knjige.

U nekretnine se ubrajaju:

- zemljišta (poljoprivredna, građevinska, uređena, neuređena, neizgrađena i druga)
- građevine (cijele ili dijelovi stambene/poslovne zgrade, kuće za odmor, garaže, grobnice, ceste, mostovi i sl.)

U svakodnevnom životu često se susrećemo s dvojmom smatra li se neka stvar nekretninom ili pokretninom u poreznom smislu. U postojanju navedene dvojbe potrebno je sagledati sve relevantne činjenice.<sup>9</sup>

#### **Primjer 1.**

*Kiosk će se smatrati nekretninom ako je betonskim postoljem te komunalnom infrastrukturom „vezan“ uz zemljište na kojem se nalazi. Nasuprot tome ako se radi o kiosku koji se nalazi u slobodnoj prodaji trgovini, kiosk će se smatrati pokretninom i na taj način oporezivati. Na isti način tretirat će se i plinovod i ostala komunalna infrastruktura.*

Predmet oporezivanja porezom na promet nekretnina je promet nekretnina, odnosno svako stjecanje vlasništva nekretnine u Republici Hrvatskoj bez obzira stječu li se nekretnine uz

---

<sup>9</sup> Ministarstvo financija – Porezna uprava: "Porez na promet nekretnina s komentarom", Porezni vjesnik, Institut za javne financije, Zagreb, 2003., str. 13.

naplatu ili bez naplate. Prema tome, stjecanje nekretnina smatra se 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 te ostali načini stjecanja nekretnina od drugih osoba. S obzirom na to da se stjecanjem nekretnina, osim na temelju navedenih pravnih poslova i odluka suda ili drugih tijela državne vlasti (kupoprodaja, zamjena i drugo), smatraju i drugi načini stjecanja vlasništva nekretnina, porez na promet nekretnina plaća se po svim drugim pravnim poslovima kojima se prenosi vlasništvo na nekretnini, bez obzira na to kako su stranke nazvale ugovor ili drugi pravni posao. Prometom nekretnina u smislu Zakona o porezu na dodanu vrijednost, ne smatra se stjecanje novosagrađenih građevina koje se oporezuju prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost. Novosagrađenim građevinama smatraju se građevine ili njihovi dijelovi koji su izgrađeni, isporučeni ili plaćeni nakon dana početka primjene Zakona o porez na dodanu vrijednost.<sup>10</sup>

### *2.1.2. Oporezivanje nekretnina prema odredbama Zakona o porezu na promet nekretnina*

Stupanjem na snagu Zakona o porezu na promet nekretnina (NN 69/97, 153/02 i 22/11) dana 12. srpnja 1997. na jedinstven način uređuje se plaćanje poreza na promet nekretnina bez obzira stječu li se nekretnine naplatnim pravnim poslom ili bez naknade. Do stupanja na snagu navedenog Zakona, na naslijeđene i na dar primljene nekretnine, plaćao se porez na nasljedstva i darove, sukladno tada važećem Zakonu o financiranju jedinica lokalne samouprave i uprave, dok se porez na promet nekretnina plaćao prema tada važećem (starom) Zakonu pri prodaji, zamjeni i drugim načinima stjecanja nekretnina uz naknadu. Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 5%.

### *2.1.3. Porezni obveznik*

Obveznik poreza na promet nekretnina je stjecatelj nekretnine. Obveznik poreza na promet nekretnina pri zamjeni nekretnina je svaki sudionik u zamjeni i to za vrijednost nekretnine koju stječe. Ako se stječe idealni dio nekretnine, obveznik poreza na promet nekretnina je svaki stjecatelj posebno. Obveznik poreza na promet nekretnina pri nasljeđivanju je nasljednik. Ako se nasljednik tijekom ostavinske rasprave odrekne nasljedstva ili ga ustupi drugome sunasljedniku ne plaća se porez po ovome Zakonu na odricanje, odnosno ustupanje

---

<sup>10</sup> Kesner-Škreb, M.: "Porezni vodič za građane", Institut za javne financije, Zagreb, 2001., str. 72



nasljedstva. Obveznik poreza na promet nekretnina pri darovanju ili drugom stjecanju nekretnina bez naknade je daroprimatelj ili druga osoba koja je stekla nekretninu bez naknade. Ako se nekretnina stječe na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju ili ugovora o posmrtnom uzdržavanju obveznik poreza na promet nekretnina je davatelj uzdržavanja. Pri stjecanju nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju, porez na promet nekretnina umanjuje se za 5% za svaku godinu trajanja uzdržavanja proteklu od dana sklapanja ugovora o doživotnom uzdržavanju, koji je ovjeren od suca nadležnog suda ili potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku ili sastavljen u obliku javnobilježničkog akta, do smrti uzdržavanog.

***Primjer 2.***

*A.Š. zamijenio je stan od 60 m<sup>2</sup> procijenjene tržišne vrijednosti 400.000 kuna s M.N. za stan veličine 80 m<sup>2</sup> procijenjene tržišne vrijednosti 600.000 kuna. A.Š. platit će porez 30.000 kuna (600.000 × 5 %), a M.N. 20.000 kuna (400.000 × 5%).*

*2.1.4. Porezna osnovica i porezna stopa*

Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze. Pod tržišnom vrijednosti nekretnine razumijeva se cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze. Porezna uprava utvrđuje osnovicu poreza na promet nekretnina kao tržišnu vrijednost nekretnine, u pravilu, iz isprave o stjecanju ako je ukupan iznos naknade koju daje ili isplaćuje stjecatelj približno jednak cijenama koje se postižu ili se mogu postići na tržištu. Ukupnim iznosom naknade smatra se sve ono što stjecatelj ili druga osoba za stjecatelja da ili plati za stjecanje nekretnine kao što je isplata u novcu, ustupljene druge nekretnine, stvari ili prava, preuzeti dugovi bivšeg vlasnika i drugo.

***Primjer 3.***

*Ako je ugovorna cijena za stan 200.000 kuna, kupac se obvezao da će osim kupoprodajne cijene preuzeti dug prodavatelja od 150.000 kuna, porezna osnovica je svota od 350.000 kuna što je ukupna naknada za kupljene nekretnine.*

*Porez na promet svih vrsta nekretnina (zemljišta, građevina i njihovih dijelova) plaća se po jedinstvenoj stopi od 5%.*

### *2.1.5. Naplata poreza i kaznene prijave*

Porezni obveznik mora platiti utvrđeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, ako žalba ne odgađa izvršenje rješenja. Ako žalba odgađa izvršenje rješenja porezni obveznik dužan je platiti utvrđeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana konačnosti rješenja. Na iznos poreza na promet nekretnina koji nije plaćen u propisanom roku plaćaju se zatezne kamate po stopi od 15% godišnje prema Zakonu o zateznim kamatama i Uredbi o visini zatezne kamate. Prodavatelj nekretnine jamči solidarno za naplatu poreza na promet nekretnina od kupca ako je ugovorom preuzeo obvezu plaćanja tog poreza. Postoje dvije vrste jamstva, redovito jamstvo i solidarno jamstvo. Obično jamstvo je oblik takvog jamstva kod kojeg vjerovnik ne može zahtijevati ispunjenje obveze od jamca prije nego što je tražio ispunjenje od glavnog dužnika pisanim pozivom u kojem je bio određen i rok za ispunjenje obveze. Solidarno jamstvo za razliku od običnog jamstva ima osnovno obilježje da ako se jamac obveže kao jamac i platilac, u tom slučaju odgovara vjerovniku na isti način i pod istim uvjetima kao i glavni dužnik za cijelu obvezu, s tim da vjerovnik ima pravo izbora zahtijevati ispunjenje bilo od glavnog dužnika, bilo od jamca ili od obojice istodobno. Pravo na povrat poreza ima osoba (kupac ili prodavatelj) koja platila taj porez, a nije ga bila dužna platiti ili ako ga je platila u većem iznosu nego je to bila dužna učiniti. Isto vrijedi i za povrat naplaćenih kamata, troškova prisilne naplate i novčane kazne. Pravo na povrat poreza postoji i kada stranke svojom voljom raskinu ugovor o prijenosu vlasništva nekretnine u roku od godine dana od dana konačnosti rješenja o utvrđivanju poreza. Više plaćeni porez vraća se osobi koja ga je platila na njezin zahtjev u roku od 30 dana od dana podnesenog zahtjeva. Propisane su i kaznene odredbe za fizičke i pravne osobe koje ovlaštenim osobama Porezne uprave ne dopuste pristup na zemljište i objekte radi procjene tržišne vrijednosti. Za taj prekršaj predviđena je kazna u iznosu od 2.000 do 50.000 kuna, a za odgovornu osobu u pravnoj osobi od 1.000 do 10.000 kuna. Također je predviđen prekršaj za javne bilježnike i odgovorne osobe u sudu ili drugom tijelu, i to ako javni bilježnik nadležnoj Porezne uprave ne dostavi isprave s ovjerenim potpisom odnosno ako odgovorna osoba u sudu ili drugom tijelu ne dostavi pravomoćne odluke kojima se mijenja vlasništvo nekretnina.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Ministarstvo financija – Porezna uprava: "Porez na promet nekretnina s komentarom", Porezni vjesnik, Institut za javne financije, Zagreb, 2003., str. 34.

<sup>11</sup> Ministarstvo financija – Porezna uprava: "Porez na promet nekretnina", Porezni vjesnik, Institut za javne financije, Zagreb, 2003., str. 76.

### **3. OSLOBOĐENJE OD PLAĆANJA POREZA NA PROMET NEKRETNINA**

Zakonom o porezu na promet nekretnina, taksativno se navode oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina koja možemo podijeliti u četiri skupine:

- opća oslobođenja
- oslobođenja građana koji kupuju prvu nekretninu
- oslobođenja pri unosu nekretnina u trgovačko društvo
- oslobođenja pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju bez naknade

Zakonom o porezu na promet nekretnina, propisana je posebna porezna olakšica kada se nekretnine stječu na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju. Ako se temeljem ugovora o doživotnom uzdržavanju prijenos vlasništva na nekretnini obavlja nakon smrti primatelja uzdržavanja, tada se porez na promet nekretnina smanjuje za 5% za svaku godinu trajanja tog ugovora pod uvjetom da je ugovor ovjeren od suca. Primjerice, ako je ugovor o doživotnom uzdržavanju trajao osam godina, utvrđeni porez na promet nekretnina, prema vrijednosti stečene nekretnine smanjuje se za 40%. U svrhu postizanja prava na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, kao i ostvarivanja porezne olakšice, porezni obveznik – stjecatelj nekretnine podnosi nadležnoj ispostavi Porezne uprave Prijavu poreza na promet nekretnina, kao i ugovor, odnosno drugu ispravu o stjecanju nekretnine u roku od 30 dana od dana nastanka porezne obveze.<sup>12</sup>

#### **3.1. Opća oslobođenja**

Porez na promet nekretnina ne plaćaju:

1. Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave i uprave, tijela državne vlasti, javne ustanove, zaklade i fondacije, Crveni križ i slične humanitarne udruge osnovane na temelju posebnih propisa. Prema ovom poreznom oslobođenju ne plaća se porez na promet nekretnina kada nekretnine kupuju ili stječu bez naknade navedene institucije.
2. Diplomatska i konzularna predstavništva strane države pod uvjetom uzajamnosti i međunarodne organizacije za koje je međunarodnim ugovorom dogovoreno oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina.

---

<sup>12</sup> Vuraić, M.: "Oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina", Financije i porezi, 2003., str. 50.

Porez na promet nekretnina ne plaćaju diplomatska i konzularna predstavništva, tj. veleposlanstva i konzulati stranih država pod uvjetom uzajamnosti, tj. ako se u toj drugoj državi ne plaća porez na promet nekretnina ili drugi slični porez, kada naše veleposlanstvo ili konzulat kupuje nekretninu. O postojanju uzajamnosti objašnjenje daje ministar vanjskih poslova Republike Hrvatske.

Međunarodne organizacije ne plaćaju porez na promet nekretnina ako je porezno oslobođenje za njih ugovoreno međunarodnim ugovorom.

3. Osobe koje stječu nekretnine u postupku vraćanja oduzete imovine i komasacije nekretnina. Zakonom o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, uređeni su uvjeti i postupak naknade za imovinu koja je prijašnjim vlasnicima oduzeta od strane jugoslavenske komunističke vlasti, a koja je prenesena u općenarodnu imovinu, državno, društveno ili zadružno vlasništvo. Kada prijašnji vlasnik dobiva naknadu za oduzetu imovinu u naravi, dakle kada dobiva odnosno stječe vlasništvo nekretnine, ne plaća porez na promet nekretnina.
4. Prognanici i izbjeglice koji stječu nekretnine zamjenom svojih nekretnina u inozemstvu. Ovo porezno oslobođenje odnosi se na slučajeve kada prognanici stječu nekretnine zamjenom svojih nekretnina u inozemstvu, a ne odnosi se na slučajeve kada prognanici i izbjeglice kupuju, nasljeđuju ili dobivaju na dar ili stječu nekretnine po drugoj osnovi. U smislu Zakona o statusu prognanika i izbjeglica (Narodne novine, br.: 96/93, 39/95, 29/99 i 128/99) prognanici su osobe koje su s jednog područja Republike Hrvatske prebjegle na drugo područje Republike Hrvatske, a izbjeglice su osobe koje su iz Republike Hrvatske izbjegle u inozemstvo da bi izbjegli neposrednu opasnost za život pred agresijom i drugim oružanim akcijama.
5. Građani koji kupuju stambenu zgradu ili stan (uključujući i zemljište), na kojem su imali stanarsko pravo ili uz suglasnost nositelja stanarskog prava prema propisima kojima se uređuje prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Isto vrijedi i za zaštićene najmoprimce koji kupuju stambenu zgradu ili stan u kojem stanuju na temelju ugovora o najmu. Porez na promet nekretnina ne plaćaju građani koji kupuju stan, uključujući i zemljište prema Zakonu o prodaji stanova (Narodne novine br.:38) Isto porezno oslobođenje vrijedi i za građane koji imaju status zaštićenog najmoprimca u smislu Zakona o najmu stanova (Narodne novine br.: 91) primci kada kupuju zgradu ili stan u kojem stanuju, izjednačeni glede plaćanja poreza na promet nekretnina s građanima koji kupuju stambenu zgradu ili stan na kojem su imali stanarsko pravo.

6. Osobe koje stječu nekretnine u skladu s propisima kojima se uređuje pretvorba društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva.

Ovo porezno oslobođenje odnosi se na slučajeve u kojima se društveno vlasništvo pretvara u druge oblike vlasništva, npr. u smislu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i dr.

7. Osobe koje stječu nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju koje su nasljednici prvoga nasljednog reda u odnosu prema davatelju nekretnine.

Stjecanje nekretnina po ugovoru o doživotnom uzdržavanju podliježe plaćanju poreza na promet nekretnina. Prema ovom poreznom oslobođenju kod stjecanja nekretnina po ugovoru o doživotnom uzdržavanju porez na promet nekretnina ne plaćaju nasljednici prvog nasljednog reda. Tako se porez na promet nekretnina ne plaća kada primjerice sin, kćerka ili unuk daje doživotno uzdržavanje roditelju ili djedu, a za uzvrat dobiva vlasništvo njihovih nekretnina. Unuk ne plaća porez na promet nekretnina kod davanja doživotnog uzdržavanja djedu, bez obzira na to da li je živ unukov roditelj to jest sin ili kćerka djeda koji prima doživotno uzdržavanje. Ostale osobe koje stječu nekretnine po ugovoru o doživotnom uzdržavanju imaju poreznu povlasticu ovisno o trajanju toga ugovora. Za svaku godinu proteklu od dana sklapanja ugovora o doživotnom uzdržavanju, ovjerenog od suda ili drugog tijela do smrti uzdržavanog, smanjuje se porez na promet nekretnina za 5%.

8. Osobe koje stječu određene posebne dijelove nekretnine razvrgnućem suvlasništva ili pri diobi zajedničkog vlasništva nekretnina, do iznosa vrijednosti njihovog suvlasništva, odnosno zajedničkog vlasništva prije razvrgnuća. Prema ovom poreznom oslobođenju ne plaća se porez na promet nekretnina kada primjerice suvlasnici zgrade razvrgavaju suvlasništvo, na način da umjesto suvlasništva idealnog dijela zgrade, dobivaju vlasništvo određenih dijelova zgrade to jest stanove. Porez na promet nekretnina ne plaća pojedini suvlasnik do iznosa vrijednosti svog suvlasničkog dijela prije razvrgnuća.

#### ***Primjer 4.***

*Ako su dva suvlasnika imala po jednu polovicu idealnog dijela zgrade vrijedne 600.000,00 kuna, a nakon razvrgnuća suvlasništva njihovi određeni pojedini dijelovi zgrade vrijede 350.000,00 kuna odnosno 250.000,00 kuna, suvlasnik koji je dobio dio zgrade vrijedan 350.000,00 kuna plaća porez na vrijednost njegova dijela od 50.000,00 kuna, jer porezno oslobođenje vrijedi do 300.000,00 kuna, kolika je bila vrijednost njegova suvlasničkog dijela*

*prije razvrgnuća (1/2 od ukupne vrijednosti zgrade od 600.000,00 kuna). Suvlasnik čiji određeni dio zgrade poslije razvrgnuća vrijedi 250.000,00 kuna ne plaća porez na promet nekretnina.*

9. Građani koji kupuju prvu nekretninu (stan ili kuću) kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje uz uvjet:
  - a. da imaju hrvatsko državljanstvo
  - b. da prijavljuju prebivalište u mjestu i na adresi gdje se nekretnina (koju kupuju) nalazi
  - c. da veličina nekretnine (stan ili kuća) koju kupuje građanin ovisno o broju članova njegove uže obitelji ne prelazi površinu kako slijedi:

za 1 osobu	do 50 m <sup>2</sup> stambenog prostora
za 2 osobe	do 65 m <sup>2</sup> stambenog prostora
za 3 osobe	do 80 m <sup>2</sup> stambenog prostora
za 4 osobe	do 90 m <sup>2</sup> stambenog prostora
za 5 osoba	do 100 m <sup>2</sup> stambenog prostora
za 6 osoba	do 110 m <sup>2</sup> stambenog prostora
za 7 i više osoba	do 120 m <sup>2</sup> stambenog prostora,
  - d. ako veličina nekretnine (stan ili kuća) koju građanin kupuje prelazi zadane površine iz točke
  - e. alineje 1. tada se porez na nekretninu plaća samo na višak stambenog prostora.
  - f. da građanin te članovi njegove uže obitelji nemaju u vlasništvu drugu nekretninu (stan ili kuću) koja zadovoljava njihovo stambene potrebe. Pod nekretninom (stan ili kuća) koja zadovoljava stambene potrebe smatra se vlasništvo stambenog prostora koji je opremljen osnovnom infrastrukturom i zadovoljava higijensko tehničke uvjete. Odgovarajućim stanom ne smatra se stan u vlasništvu fizičke osobe kojim se koristi zaštićeni najmoprimac.
  - g. da građanin te članovi njegove uže obitelji nemaju u vlasništvu stan odnosno kuću za odmor te druge nekretnine znatnije vrijednosti. Pod drugom nekretninom znatnije vrijednosti podrazumijeva se građevinsko zemljište i poslovni prostor u kojem građanin ili član njegove uže obitelji ne obavlja registriranu djelatnost, a vrijednost nekretnine je približna vrijednosti nekretnine (stana ili kuće) koju građanin kupuje.
  - h. članovima uže obitelji, u smislu ovog Zakona, smatraju se bračni drug te djeca, prijavljena na istoj adresi kao i građanin.

10. Porez iz točke 9. ovog članka plaća se ako se stan ili kuća, otuđi u roku od 5 godina od dana nabave nekretnine, odnosno ako Porezna uprava naknadno utvrdi da nisu bili ispunjeni uvjeti za porezno oslobođenje.
11. Porez na promet nekretnina ne plaćaju građani koji kupuju zemljište površine do 600m<sup>2</sup>, na kojem će graditi kuću za rješavanje vlastitog stambenog pitanja.
12. ako veličina nekretnine (zemljište) koju građanin kupuje, prelazi površinu iz točke 11. ovog članka tada se porez na promet nekretnina plaća samo na višak površine.
13. Porez iz točke 11. ovog članka plaća se ako se na zemljištu u roku od 5 godina ne izgradi kuća ili ako se zemljište otuđi u roku od 5 godina od dana nabave, odnosno ako Porezna uprava naknadno utvrdi da nisu bili ispunjeni uvjeti za porezno oslobođenje.
14. Porez na promet nekretnina ne plaćaju građani koji kupuju prvu nekretninu kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje kao novosagrađenu nekretninu u dijelu koji čini vrijednost zemljišta i iznos naknade za komunalno uređenje zemljišta prema odluci mjerodavnih tijela.
15. Porez iz točke 13. ovog članka plaća se ako se nekretnina (novosagrađena nekretnina) otuđi u roku od 5 godina od dana nabave, odnosno ako Porezna uprava naknadno utvrdi da nisu bili ispunjeni uvjeti za porezno oslobođenje.<sup>13</sup>

### **3.2. Oslobođenja građana koji kupuju prvu nekretninu**

Prema Zakonu o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina (NN 153/02 i 22/11) porez na promet nekretnina ne plaćaju građani koji kupnjom prve nekretnine rješavaju vlastito stambeno pitanje. U smislu Zakona, pod kupnjom prve nekretnine podrazumijeva se kupnja:

- stana ili kuće
- zemljišta
- novosagrađene nekretnine u dijelu koji je vrijednost zemljišta i svota naknade za komunalno uređenje zemljišta prema odluci mjerodavnih tijela

Za ostvarivanje prava na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na promet nekretnina (NN 153/02 i 22/11) propisani su uvjeti, za svaku od navedenih nekretnina, koje građanin, kao i članovi njegove uže obitelji moraju kumulativno zadovoljiti, dok se članovima uže obitelji u smislu ovog Zakona smatraju

---

<sup>13</sup> Porezni vjesnik: Porez na promet nekretnina s komentarom, Institut za javne financije, Zagreb, 2003., str. 44

bračni drug te djeca prijavljena na istoj adresi kao i građanin. Kako se pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina ostvaruje u postupku stjecanja nekretnina, građanin (porezni obveznik) koji kupnjom prve nekretnine rješava vlastito stambeno pitanje za priznavanje prava na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina u Prijavi poreza na promet nekretnina, prema Pravilniku o obliku i sadržaju prijave poreza na promet nekretnina, (Narodne novine br.: 73/28/137) dužan je ispuniti podatke pod točkom IV. svrha stjecanja nekretnine i točkom V. podaci za priznavanje porezne povlastice. Građanin porezni obveznik koji u Prijavi poreza na promet nekretnina pod točkom IV. i V. traži pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina jer kupuje prvu nekretninu kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje, dužan je ispuniti i Zahtjev za utvrđivanje prava na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina temeljem članka 11. točka 9., 11. i 13. Zakona o porezu na promet nekretnina (NN 69/97, 153/02 i 22/11). Uz Prijavu poreza na promet nekretnina, Zahtjev i ugovor o kupnji nekretnine, porezni obveznik za postizanje navedenog oslobođenja podnosi sljedeće dokaze:

1. domovnicu
2. uvjerenje policijske uprave o prebivalištu građanina i članova njegove uže obitelji na kupljenoj nekretnini
3. dokaz o statusu stanovanja na prethodnoj adresi (ugovor o najmu ili slično)
4. dokaz kako i kada je prodavatelj stekao nekretninu koju prodaje.

U postupku utvrđivanja prava na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, Ispostava Porezne uprave, koristit će ispunjeni Zahtjev, dostavljene isprave te ostala dokazna sredstva prema Općem poreznom zakonu, vezano uz pojedinačne slučajeve.

### *3.2.1. Kupnja stana/kuće kojom se rješava vlastito stambeno pitanje*

Građanin koji kupnjom prve nekretnine - stan/kuća rješava vlastito stambeno pitanje, u svrhu ostvarivanja prava na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, mora kumulativno ispuniti sljedeće uvjete navedene u Zakonu i to:<sup>14</sup>

- da ima hrvatsko državljanstvo
- da prijavljuje prebivalište u mjestu i na adresi gdje se nekretnina (koju kupuje) nalazi
- da veličina nekretnine (stan ili kuća) koju kupuje građanin ovisno o broju članova njegove uže obitelji ne prelazi površinu kako slijedi:



za 1 osobu	do 50 m <sup>2</sup> stambenog prostora
za 2 osobe	do 65 m <sup>2</sup> stambenog prostora
za 3 osobe	do 80 m <sup>2</sup> stambenog prostora
za 4 osobe	do 90 m <sup>2</sup> stambenog prostora
za 5 osoba	do 100 m <sup>2</sup> stambenog prostora
za 6 osoba	do 110 m <sup>2</sup> stambenog prostora
za 7 i više osoba	do 120 m <sup>2</sup> stambenog prostora,

- da građanin te članovi njegove uže obitelji nemaju u vlasništvu drugu nekretninu (stan ili kuću) koja zadovoljava njihove stambene potrebe. Pod nekretninom (stan ili kuća) koja zadovoljava stambene potrebe smatra se vlasništvo stambenog prostora koji je opremljen osnovnom infrastrukturom i zadovoljava higijensko tehničke uvjete. Odgovarajućim stanom ne smatra se stan u vlasništvu fizičke osobe kojim se koristi zaštićeni najmoprimac. Ukoliko građanin - porezni obveznik ili član njegove uže obitelji ima u vlasništvu stan odnosno kuću, provest će se postupak u kojem će se utvrditi da li vlasništvo tog stana ili kuće udovoljava stambenim potrebama građanina odnosno članova njegove uže obitelji, kako glede površine stambenog prostora u odnosu na broj članova uže obitelji, tako i glede opremljenosti osnovnom infrastrukturom, te higijensko - tehničkim uvjetima. Ako se u provedenom postupku utvrdi da vlasništvo navedenog stambenog prostora, udovoljava stambenim potrebama građanina i članova njegove uže obitelji, građanin porezni obveznik neće ostvariti pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, jer kumulativno ne udovoljava uvjetima navedenim u Zakonu.
- da građanin te članovi njegove uže obitelji nemaju u vlasništvu stan odnosno kuću za odmor te druge nekretnine znatnije vrijednosti. Pod drugom nekretninom znatnije vrijednosti podrazumijeva se građevinsko zemljište i poslovni prostor u kojem građanin ili član njegove uže obitelji ne obavlja registriranu djelatnost, a vrijednost nekretnine je približna vrijednosti nekretnine (stana ili kuće) koju građanin kupuje. Ukoliko građanin - porezni obveznik ili član njegove uže obitelji ima u vlasništvu stan odnosno kuću za odmor, građevinsko zemljišta ili poslovni prostor ( u kojem ne obavlja registriranu djelatnost) provest će se postupak utvrđivanja vrijednosti navedene imovine. Ako je vrijednost navedene imovine veća od vrijednosti nekretnine - stan ili kuća koju građanin kupuje, građanin porezni obveznik neće ostvariti pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, jer kumulativno ne udovoljava

uvjetima navedenim u Zakonu. Ako građanin - porezni obveznik koji kupuje prvu nekretninu - stan ili kuću kojom rješava vlastito stambeno pitanje kumulativno ispunjava uvjete iz Zakona, ostvarit će pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina. Međutim, najčešće se javljaju slučajevi u kojima građani kumulativno udovoljavaju uvjetima navedenim u Zakonu, ali površina stambenog prostora ovisno o broju članova uže obitelji prelazi zadane stambene površine. U tim slučajevima građanin porezni obveznik plaća porez na promet nekretnina na višak stambenog prostora.

### *3.2.2. Kupnja zemljišta radi izgradnje kuće kojom se rješava vlastito stambeno pitanje*

Građanin koji kupnjom prve nekretnine - stan/kuća rješava vlastito stambeno pitanje, u svrhu ostvarivanja prava na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, mora kumulativno ispuniti slijedeće uvjete navedene u Zakonu i to:

- da ima hrvatsko državljanstvo
- da prijavljuje prebivalište u mjestu i na adresi gdje se nekretnina (koju kupuje) nalazi
- da veličina nekretnine (stan ili kuća) koju kupuje građanin ovisno o broju članova njegove uže obitelji ne prelazi površinu kako slijedi:

za 1 osobu	do 50 m <sup>2</sup> stambenog prostora
za 2 osobe	do 65 m <sup>2</sup> stambenog prostora
za 3 osobe	do 80 m <sup>2</sup> stambenog prostora
za 4 osobe	do 90 m <sup>2</sup> stambenog prostora
za 5 osoba	do 100 m <sup>2</sup> stambenog prostora
za 6 osoba	do 110 m <sup>2</sup> stambenog prostora
za 7 i više osoba	do 120 m <sup>2</sup> stambenog prostora,

- da građanin te članovi njegove uže obitelji nemaju u vlasništvu drugu nekretninu (stan ili kuću) koja zadovoljava njihove stambene potrebe. Pod nekretninom (stan ili kuća) koja zadovoljava stambene potrebe smatra se vlasništvo stambenog prostora koji je opremljen osnovnom infrastrukturom i zadovoljava higijensko tehničke uvjete. Odgovarajućim stanom ne smatra se stan u vlasništvu fizičke osobe kojim se koristi zaštićeni najmoprimac. Ukoliko građanin - porezni obveznik ili član njegove uže obitelji ima u vlasništvu stan odnosno kuću, provest će se postupak u kojem će se utvrditi da li vlasništvo tog stana ili kuće udovoljava stambenim potrebama građanina

odnosno članova njegove uže obitelji, kako glede površine stambenog prostora u odnosu na broj članova uže obitelji, tako i glede opremljenosti osnovnom infrastrukturom, te higijensko - tehničkim uvjetima. Ako se u provedenom postupku utvrdi da vlasništvo navedenog stambenog prostora, udovoljava stambenim potrebama građanina i članova njegove uže obitelji, građanin porezni obveznik neće ostvariti pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, jer kumulativno ne udovoljava uvjetima navedenim u Zakonu da građanin te članovi njegove uže obitelji nemaju u vlasništvu stan odnosno kuću za odmor te druge nekretnine znatnije vrijednosti. Pod drugom nekretninom znatnije vrijednosti podrazumijeva se građevinsko zemljište i poslovni prostor u kojem građanin ili član njegove uže obitelji ne obavlja registriranu djelatnost, a vrijednost nekretnine je približna vrijednosti nekretnine (stana ili kuće) koju građanin kupuje. Ukoliko građanin - porezni obveznik ili član njegove uže obitelji ima u vlasništvu stan odnosno kuću za odmor, građevinsko zemljišta ili poslovni prostor ( u kojem ne obavlja registriranu djelatnost) provest će se postupak utvrđivanja vrijednosti navedene imovine. Ako je vrijednost navedene imovine veća od vrijednosti nekretnine - stan ili kuća koju građanin kupuje, građanin porezni obveznik neće ostvariti pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, jer kumulativno ne udovoljava uvjetima navedenim u Zakonu. Ako građanin - porezni obveznik koji kupuje prvu nekretninu - stan ili kuću kojom rješava vlastito stambeno pitanje kumulativno ispunjava uvjete iz Zakona, ostvarit će pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina. Međutim, najčešće se javljaju slučajevi u kojima građani kumulativno udovoljavaju uvjetima navedenim u Zakonu, ali površina stambenog prostora ovisno o broju članova uže obitelji prelazi zadane stambene površine. U tim slučajevima građanin porezni obveznik plaća porez na promet nekretnina na višak stambenog prostora.

### *3.2.3. Kupnja novosagrađene nekretnine kojom se rješava vlastito stambeno pitanje*

Građanin koji kupnjom prve nekretnine - novosagrađene nekretnine rješava vlastito stambeno pitanje, u svrhu ostvarivanja prava na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, mora kumulativno ispuniti sve uvjete kao i građanin koji kupuje stan ili kuću. U ostvarivanju prava na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina vrijedi sve što je navedeno, kao i kod građana koji kupuju stan ili kuću kojom rješavaju vlastito stambeno pitanje. Građanin porezni obveznik koji kupuje prvu nekretninu novosagrađenu nekretninu kojom rješava vlastito stambeno pitanje, a kumulativno ispunjava uvjete iz Zakona, ostvarit će pravo

na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina ali samo na vrijednost zemljišta i iznos naknade za komunalno uređenje zemljišta prema odluci mjerodavnih tijela, jer se na ostatak građevinske vrijednosti novosagrađene nekretnine plaća porez na dodanu vrijednost. Ipak u sva tri navedena slučajeve, porez na promet nekretnina naknadno će se platiti, ako se nekretnina otuđi u roku od 5 godina od dana nabave, odnosno ako Porezna uprava naknadno utvrdi da nisu bili ispunjeni svi uvjeti za porezno oslobođenje. Stoga, Porezna uprava u postupku utvrđivanja poreza na promet nekretnina i prava na oslobođenje od plaćanja navedenog poreza, u rješenju utvrđuje poreznu osnovicu i odgovarajući porez na promet nekretnina, te određuje da se utvrđeni porez ne plaća, ali da će se naknadno naplatiti ako nastupe uvjeti zbog kojih se porez naknadno plaća. Napominjemo da građanin porezni obveznik koji jednom iskoristi pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina, po bilo kojem od navedenih tri slučaja nema pravo na ponovno oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina.<sup>15</sup>

### **3.3. Porezna oslobođenja pri unosu nekretnine u trgovačko društvo**

Porez na promet nekretnina ne plaća se kad se nekretnine unose u trgovačko društvo kao osnivački ulog ili povećanje temeljnog kapitala društva u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima. (Narodne novine br. 152/111/68) Budući da se porez na promet nekretnina u smislu članka 4. stavka 1. Zakona plaća na promet nekretnina, to jest na stjecanje vlasništva nekretnina, unos nekretnina u trgovačko društvo kao osnivački ulog ili povećanje temeljnog kapitala, pretpostavlja prijenos vlasništva nekretnine sa člana trgovačkog društva na novoosnovano trgovačko društvo ili u već postojeće trgovačko društvo koje se upisuje u zemljišnim knjigama nadležnog suda. Ako se nekretninu unosi u trgovačko društvo i ako se prenosi vlasništvo nekretnine na trgovačko društvo, ali u druge svrhe, a ne kao osnivački ulog ili povećanje temeljnog kapitala, ne primjenjuje se ovo porezno oslobođenje već je takav prijenos vlasništva nekretnina oporeziv. Izuzimanje nekretnina iz trgovačkog društva nije oslobođeno plaćanja poreza na promet nekretnina. Porez na promet nekretnina ne plaća se kada se nekretnine stječu u postupku pripajanja i spajanja trgovačkih društava u smislu Zakona o trgovačkim društvima, te u postupku razdvajanja trgovačkog društva u više trgovačkih društava. Ovo porezno oslobođenje odnosi se na stjecanje vlasništava nekretnina trgovačkog društva (društva preuzimatelja) kojim se pripaja jedno ili više trgovačkih društava

---

<sup>15</sup> Ministarstvo financija – Porezna uprava: "Porez na promet nekretnina", Porezni vjesnik, Institut za javne financije, Zagreb, 2003., str. 54.-56.

(pripojena društva) u smislu Zakona o trgovačkim društvima. Isto tako, ovo se porezno oslobođenje odnosi na stjecanje vlasništva nekretnina novog trgovačkog društva na koje je prešla imovina svakog od trgovačkog društva koja se spajaju.<sup>16</sup>

### **3.4. Porezna oslobođenja pri nasljeđivanju darovanju i drugom stjecanju bez naknade**

Porez na promet nekretnina pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju nekretnina bez naknade ne plaćaju:

1. Bračni drug, potomci i preci te posvojenici umrlog ili darovatelja.

Prema ovom poreznom oslobođenju porez na promet nekretnina pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju bez naknade ne plaćaju bračni drug, djeca, posvojenici i unuci, praunuci ostavitelja ili darodavatelja, kao i roditelji, djedovi, pradjedovi ostavitelja i darovatelja. Ovo porezno oslobođenje odnosi se samo na stjecanja vlasništva nekretnine bez naknade.

2. Braća i sestre, njihovi potomci te zetovi i snahe ostavitelja ili darovatelja kada nasljeđuju ili primaju na dar poljoprivredno zemljište, ako im je poljoprivreda osnovni izvor prihoda. Za nasljeđivanje ili darovanje poljoprivrednog zemljišta primjenjuje se ovo porezno oslobođenje za braću i sestre, te njihove potomke i za zetove i snahe ostavitelja ili darovatelja kada nasljeđuju ili primaju na dar poljoprivredno zemljište, ako im je poljoprivreda osnovni izvor prihoda, što se utvrđuje u svakom pojedinom postupku utvrđivanja poreza na promet nekretnina.

3. Braća i sestre, njihovi potomci te zetovi i snahe ostavitelja ili darovatelja, kada nasljeđuju ili primaju na dar nekretnine, ako su s ostaviteljem ili darovateljem živjeli u gospodarskoj zajednici u vrijeme izgradnje građevine, stjecanja druge nekretnine, ostaviteljeve smrti ili primitka dara. Gospodarskom zajednicom, u smislu ovoga Zakona, smatra se zajedničko stjecanje prihoda i imovine te raspolaganje prihodima i imovinom koja se nasljeđuje ili daruje.

Uvjeti za priznavanje ovog poreznog oslobođenja jesu postojanje gospodarske zajednice u vrijeme izgradnje građevine, stjecanja druge nekretnine, ostaviteljeve smrti ili primitka dara. Gospodarskom zajednicom smatra se zajedničko stjecanje prihoda i imovine te raspolaganje prihodima i imovinom koja se nasljeđuje ili daruje. Postojanje

---

<sup>16</sup> Ministarstvo financija: "Porez na promet nekretnina", Porezni vjesnik, Institut za javne financije, Zagreb, 2003., str. 43.

gospodarske zajednice utvrđuje se u svakom pojedinom postupku utvrđivanja poreza na promet nekretnina.

4. U smislu ovog poreznog oslobođenja gospodarska zajednica postoji na primjer kada su braća i sestre ostavitelja ili darodavatelja zajednički sudjelovali u kupnji nekretnina ili zajednički raspolagali i koristili prihode i imovinu koja se nasljeđuju ili daruje. Pravne i fizičke osobe kojima Republika Hrvatska ili jedinica lokalne samouprave i uprave daruje, odnosno daje nekretnine bez naknade radi odštete ili iz drugih razloga u svezi s Domovinskim ratom. Ovo porezno oslobođenje primjenjuje se na darovanje i drugo davanje imovine bez naknade pravnim i fizičkim osobama u svezi s Domovinskim ratom. Tako porez na promet nekretnina ne plaćaju na primjer ratni invalidi kada im Republika Hrvatska, županija, općina ili grad daruje kuću, zemljište ili druge nekretnine.
5. Bivši bračni drugovi kada uređuju svoje imovinske odnose u svezi s rastavom braka. Porez na promet nekretnina ne plaća se kada bivši supružnici određuju koje će nekretnine pripasti kojem bračnom drugu. Ovo se porezno oslobođenje primjenjuje kada se imovinski odnosi uređuju odlukom suda, sudskom nagodbom ili ugovorom sklopljenim između bivših bračnih drugova. Nije propisan rok u kojem se nakon rastave braka trebaju urediti imovinski odnosi bivših bračnih drugova odnosno nema zastare za primjenu ovog oslobođenja.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Ministarstvo financija: "Porez na promet nekretnina", Porezni vjesnik, Institut za javne financije, Zagreb, 2003., str. 44.

## ZAKLJUČAK

Iz dosadašnjeg izlaganja može se uočiti da su porezi povijesna kategorija: njihovo mjesto i uloga mijenjali su se ovisno o društveno ekonomskoj formaciji u kojoj se oporezivanje primjenjivalo i o sredini u kojoj su se porezi ubirali. Uloga poreza u financijskom, a time i u privrednom životu zemlje povećava se gotovo iz dana u dan, iz godine u godinu. U strukturi prihoda hrvatskog državnog proračuna dominiraju porezi. U svakodnevnom životu često se susrećemo s dvojnom smatra li se neka stvar nekretninom ili pokretninom u poreznom smislu. U postojanju navedene dvojbe potrebno je sagledati sve relevantne činjenice. Iako se Zakon o porezu na promet nekretnina primjenjuje od 14. srpnja 1997., pitanja nastanka porezne obveze, prijave nastanka porezne obveze te mogućnost prekida nastale porezne obveze i danas su najčešća pitanja. S obzirom na ova najčešća pitanja u radu je dan osvrt na posebnosti vezane uz nastanak porezne obveze, prijavu nastanka porezne obveze kao i na slučajeve kad je moguće tražiti poništenje rješenja o porezu na promet nekretnina. Mnoge teškoće koje se javljaju na tržištu nekretnina i u učinkovitoj provedbi imovinskog propisa mogu se pripisati stanju evidencije. Mnoge nekretnine u Hrvatskoj nisu unesene u katastar, a mnoge su kuće izgrađene bez građevinske dozvole. Vlasništvo nad nekretninama u nekim je područjima još nejasnije zbog običaja prenošenja zemljišta bez upisa transakcija radi izbjegavanja uplate poreza na promet nekretnina i, ranije, znatnih poreza na nasljedstvo.

## LITERATURA

Knjige i tiskane publikacije:

1. Jelčić, B.: "Javne financije", Informator, Zagreb, 1997.
2. Jelčić, B.: "Financijsko pravo i financijska znanost", Informator, Zagreb, 1998.
3. Jelčić, B.: "Nauka o financijama i financijsko pravo", Narodne novine, Zagreb, 1990.
4. Jurković, P.: "Javne financije", Masmedia, Zagreb, 2002.
5. Kesner – Škreb, M.: "Porezni vodič za građane", Institut za javne financije, Zagreb, 2001.
6. Ministarstvo financija – Porezna uprava: "Porez na promet nekretnina s komentarom", Porezni vjesnik, Institut za javne financije, Zagreb, 2003.

Internet izvori:

1. <http://hr.wikipedia.org/wiki/Porez>
2. [http://www.porezna-uprava.hr/HR\\_publicacije/Prirucnici\\_brosure/PorezniSustav\\_2012.pdf](http://www.porezna-uprava.hr/HR_publicacije/Prirucnici_brosure/PorezniSustav_2012.pdf)
3. [http://hr.wikipedia.org/wiki/Hrvatski\\_porezni\\_sustav](http://hr.wikipedia.org/wiki/Hrvatski_porezni_sustav)
4. <http://nemam-vremena.bloger.index.hr/post/povijest-poreza-na-dodanu-vrijednost-pdva-u-hrvata/20293587.aspx#.Uk7cphA4m4k>
5. [http://www.porezi.net/zakoni/a\\_Nekretnine/Zakon\\_o\\_porezu\\_na\\_promet\\_nekretnina\\_2011.htm](http://www.porezi.net/zakoni/a_Nekretnine/Zakon_o_porezu_na_promet_nekretnina_2011.htm)