

Porez na nekretnine

GRAĐANI moraju do 31. ožujka Poreznoj upravi ili drugom nadležnom poreznom tijelu prijaviti podatke bitne za oporezivanje njihovih stambenih nekretnina ili, pak, za oslobađanje od plaćanja poreza na nekretnine, no samo u slučaju potrebe da se dostave podaci o kojima porezno tijelo nema saznanja.

Postupak utvrđivanja poreza na nekretnine provodit će se na temelju podataka koje će prikupiti porezno tijelo ili koje će razmijeniti s drugim evidencijama koje vode podatke potrebne za utvrđivanje poreza.

Obveza prijave podataka bitnih za oporezivanje je tek iznimka i to u slučaju potrebe da se dostave podaci o kojima porezno tijelo nema saznanja.

"Prijavu podataka bitnih za oporezivanje nisu dužni podnijeti građani za nekretnine za koje se plaća komunalna naknada (npr. ako građanin ima prijavljeno prebivalište, plaća račune za komunalije i sl.), kao i za nekretnine koje se iznajmljuju na temelju ugovora o najmu ili zakupu koji je prijavljen Poreznoj upravi radi plaćanja poreza na dohodak od imovine", navode.

Tko treba dostaviti podatke?

Podaci koje porezni obveznik treba dostaviti do 31. ožujka odnose se samo na nekretninu za koju se ne plaća komunalna naknada, ako je nekretnini za koju se plaća komunalna promijenjena površina, a to nije prijavljeno prilikom obračuna komunalne naknade, kao i ako je promijenjena namjena nekretnine.

Tu su i dokazi koje treba dostaviti kako bi se ostvarili uvjeti za oslobađanje od plaćanja poreza, a koji nisu poznati poreznom tijelu, što se odnosi na nekretninu koju osoba koristi za stalno stanovanje, ali nema prijavljeno prebivalište ili boravište, kao i za nekretninu koja se iznajmljuje za dugoročni najam, pri čemu ugovor o najmu nije prijavljen Poreznoj upravi, što je moguće ako je najmodavac trgovačko društvo ili druga pravna osoba.

Porez na nekretnine utvrđuje se u skladu sa Zakonom o lokalnim porezima te odlukama o gradskim i općinskim porezima. Porez na nekretnine uveden je 1. siječnja 2025. kao zamjena za porez na kuće za odmor.

Što se smatra nekretninom za potrebe oporezivanja?

Nekretnina je:

- svaka stambena zgrada ili
- stambeni dio stambeno-poslovne zgrade ili
- stan te
- svaki drugi samostalni funkcionalni prostor namijenjen stanovanju

Što se ne smatra nekretninom?

Gospodarstvene zgrade koje služe za smještaj poljoprivrednih strojeva, oruđa i drugog pribora te nekretnine za koje se, prema odluci o komunalnoj naknadi, određuje koeficijent namjene za proizvodni ili neproizvodni poslovni prostor.

Tko plaća porez na nekretnine?

Porez na nekretnine plaća:

- **vlasnik nekretnine** – pravna i fizička osoba (domaća/strana).
- **korisnik nekretnine** – ako je na njega obveza plaćanja komunalne naknade prenesena pisanim ugovorom, ako se nekretninom koristi bez pravne osnove ili ako se ne može utvrditi vlasnik.
- Odluku o visini poreza donosi **grad odnosno općina** na čijem se području nalazi nekretnina.

Što trebamo napraviti?

Prijavu podataka bitnih za oporezivanje **nije dužan** podnijeti porezni obveznik za nekretninu za koju plaća komunalnu naknadu.

Podatke koje porezni obveznik treba dostaviti nadležnomu poreznom tijelu **do 31. ožujka** godine za koju se utvrđuje porez na nekretnine jesu:

- promjena obračunske površine nekretnine
- promjena namjene nekretnine
- dokaz o iznajmljivanju nekretnine na temelju ugovora o najmu ili zakupu koji nije prijavljen Poreznoj upravi radi plaćanja poreza na dohodak od imovine (najmodavac ili zakupodavac pravna osoba)
- dokaze koji utječu na ostvarivanje uvjeta za oslobođenje od plaćanja poreza na nekretnine, a koji nisu poznati poreznom tijelu (navedeno u točkama 4.–8., niže u tekstu).

Koja su izuzeća od plaćanja poreza na nekretnine?

Porez na nekretnine ne plaća se na nekretnine:

1. koje služe za stalno stanovanje
2. koje se iznajmljuju na temelju ugovora o najmu za stalno stanovanje (najmanje 10 mjeseci)
3. koje domaćinu određenom prema propisu kojim se uređuje ugostiteljska djelatnost služe za stalno stanovanje

4. kada je onemogućena stambena namjena nekretnine (npr., nekretnina je bez infrastrukture, bez krova, narušene statike i slično)
5. kada se nekretnina ne može koristiti zbog prirodnih nepogoda
6. javne namjene i nekretnine namijenjene institucionalnom smještaju osoba
7. koje se u poslovnim knjigama trgovačkih društava vode kao nekretnine namijenjene prodaji ako je od dana unosa u poslovne knjige do 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez proteklo manje od šest mjeseci
8. preuzete u zamjenu za nenaplaćena potraživanja ako je od dana preuzimanja do 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez proteklo manje od šest mjeseci
9. u vlasništvu općine ili grada koje se nalaze na njihovu području
10. u vlasništvu osoba koje se, prema odlukama gradova odnosno općina, smatraju socijalno ugroženim građanima.

Kome se trebamo obratiti?

Za utvrđivanje i naplatu poreza na nekretnine obratite se nadležnom poreznom tijelu čijem se području nalazi nekretnina ili nadležnoj ispostavi Porezne uprave.

Važno!

- **U općini Orle porez na nekretnine obračunava se 3.00 eura po metru četvornom, iznos je isti kao dosadašnji porez na kuće za odmor.**