

# OSNOVNE ZNAČAJKE POREZA NA NEKRETNINE: NJEHOVA PRIMJENA U HRVATSKOJ I OSTALIM ZEMLJAMA ČLANICAMA EUROPSKE UNIJE

---

**Rašić Bakarić, Ivana**

*Source / Izvornik:* **Ekonomski pregled, 2014, 65, 385 - 415**

**Journal article, Published version**

**Rad u časopisu, Objavljena verzija rada (izdavačev PDF)**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:213:814137>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-12-24**



*Repository / Repozitorij:*

[The Institute of Economics, Zagreb](#)

Ivana Rašić Bakarić\*

UDK 336.226.212.1  
JEL Classification H220, K34  
Pregledni članak

## OSNOVNE ZNAČAJKE POREZA NA NEKRETNINE: NJEGOVA PRIMJENA U HRVATSKOJ I OSTALIM ZEMLJAMA ČLANICAMA EUROPSKE UNIJE

*Cilj rada je razmotriti osnovna obilježja poreza na vlasništvo nad nekretninama, analizirati važnost ovog poreznog oblika u poreznim sustavima zemalja članica Europske unije (EU) te dati usporedni prikaz njegove primjene po zemljama članicama EU (EU-28). Također, u radu se razmatraju i efekti uvođenja i primjene ovog poreznog oblika u Hrvatskoj. Provedena analiza ukazuje na značajne razlike u prihodnom potencijalu ovog poreznog oblika između novih zemalja članica (EU-10) i zemalja koje su postale članicama prije 2004. godine (EU-17). Prihodi od periodičkog poreza na nekretnine čine u prosjeku 0,5 posto BDP-a (1,7 posto ukupnih poreznih prihoda) EU-10, dok na razini EU-17 oni čine 1,0 posto BDP-a (2,5 posto ukupnih poreznih prihoda). Na temelju usporednog pregleda predmeta oporezivanja, načina utvrđivanja porezne osnovice, poreznih stopa te poreznih olakšica i izuzeća po zemljama članicama Europske Unije (uključujući i Hrvatsku), vidljivo je kako je u većini zemalja članica EU porez na nekretnine izvor proračuna lokalnih vlasti koje ujedno određuju i visinu poreza. U radu se zaključuje kako bi prilikom provođenja poreznih reformi koje uključuju i reforme poreza na nekretnine, valjalo voditi računa o specifičnosti poreznog sustava pojedine zemlje.<sup>1</sup>*

*Ključne riječi: porez na imovinu, periodički porez na nekretnine, porezna reforma*

---

\* Ivana Rašić Bakarić, dr. sc., znanstvena suradnica u Ekonomskom institutu, Zagreb. (E-mail: irasic@eizg.hr) Rad je primljen u uredništvo 9.6.2014., a prihvaćen za objavu 16.9.2014.

<sup>1</sup> Prema podacima o ostvarenju državnog proračuna za 2011. godinu.

## Uvod

U posljednje vrijeme raste zanimanje nositelja ekonomske politike za porezne reforme koje uključuju i primjenu poreza na imovinu, osobito poreza na nekretnine. U cilju suzbijanja gospodarske krize, postaje važno utvrditi koji oblici poreza pogoduju gospodarskom rastu. Europska komisija je pozvala zemlje članice EU da revidiraju svoje porezne sustave kako bi ih učinile djelotvornijima, efikasnijima i pravednijima (European Commission, 2013). Komisija poziva zemlje članice na proširenje porezne osnovice i zaokret u oporezivanju na način da se smanji porezno opterećenje rada (uz snažnije porezno opterećenje potrošnje i imovine), zatim da se poveća učinkovitost prikupljanja poreza te smanji porezna evazija. Preporuke Europske komisije se temelje na nalazima najnovijih empirijskih istraživanja koja porez na imovinu identificiraju kao porez s najmanjim distorzijskim učinkom na gospodarski rast (Arnold, 2008., Arnold et al., 2011., Johansson et al., 2008.). Prema rezultatima tih istraživanja najštetniji utjecaj na rast bruto domaćeg proizvoda (BDP) ima porez na dobit, zatim slijedi porez na dohodak, dok porez na potrošnju i porez na imovinu imaju neutralan ili čak pozitivan učinak na rast. Tijekom posljednje dvije godine gotovo je polovica zemalja članica EU provela reforme sustava poreza na nekretnine. Primjerice, Grčka se u okviru programa financijske pomoći obvezala provesti reformu oporezivanja nekretnina tijekom 2014. godine. Portugal planira oporezivanje imovine zamijeniti periodičkim porezom na nekretnine i razdvojiti ga od poreza na promet nekretninama. Cipar se također obvezao povećati prihode te ažurirati podatke o vrijednosti nekretnina za periodički porez na nekretnine te razmotriti mogućnost zaokreta od poreza na promet nekretninama na periodički porez na nekretnine.

I u Hrvatskoj se u posljednje vrijeme aktualizira tema uvođenja novog poreza na vlasništvo nad nekretninama. Ministarstvo financija je potkraj 2012. godine predstavilo prijedlog Zakona o porezu na vlasništvo nad nekretninama, način utvrđivanja porezne osnovice, visinu stopa, porezne obveznike, porezne olakšice i oslobođenja. Međutim, s obzirom da spomenuti prijedlog zakona još uvijek nije usvojen i pitanje je da li će se i kada će se usvojiti, on neće biti predmetom ovog rada.

Porez na vlasništvo nad nekretninama jedan je od tri osnovna oblika poreza na imovinu<sup>2</sup>. Osnovni argument za uvođenje poreza na imovinu, pa time i poreza na nekretnine je uvođenje veće pravednosti u sustav oporezivanja i to prema kriteriju koristi i prema kriteriju mogućnosti plaćanja. **Kriterij koristi** zasniva se na činjenici da vlasnici nekretnina plaćaju državi porez za koristi koje imaju od države (primjerice zaštita vlasništva, kvaliteta javne infrastrukture koja utječe na vrijednost nekretnine i sl.). **Kriterij mogućnosti plaćanja** podrazumijeva primjenu načela plaćanja poreza prema ekonomskoj snazi pojedinca (Kesner-Škreb, 2009.). Ekonomisti već duže vrijeme zastupaju stajalište da su porezi na nekretnine najpri-

---

<sup>2</sup> Preostala dva su porez na transakcije imovinom te porez na prinos od imovine.

kladniji za lokalnu razinu vlasti (s obzirom da se zasnivaju na koristima od usluga koje pruža lokalna vlast), a kao osnovni argument za primjenu tog poreznog oblika ističe se činjenica da je teško izbjeći plaćanje tog poreza<sup>3</sup> kao i činjenica da se njegovom primjenom promovira autonomija i odgovornost lokalnih vlasti (Slack, 2010.). Sljedeći argument za primjenu ovog poreznog oblika je njegova transparentnost. Transparentnost povećava svijest i poreznih obveznika o troškovima lokalnih usluga, ali i odgovornost lokalnih vlasti, što je pozitivno i gledano iz ekonomske, ali i iz političke perspektive. Istraživanja pokazuju da su porezni obveznici spremniji platiti više za višu pruženu kvalitetu usluga lokalnih vlasti (Simonsen i Robinson, 2003., str. 850.). S druge strane, upravo obilježje transparentnosti može povećati otpor poreznih obveznika prilikom povećanja stopa poreza na nekretnine. Podaci o zemljištu, zgradama, tržišne cijene prikupljene u okviru administriranja porezom vrijedan su fond informacija koje imaju brojnu javnu i privatnu upotrebu. Ukoliko su te informacije aktualne odnosno ažurirane i javno dostupne mogu imati važnu ulogu u uređenju tržišta nekretnina.

Usprkos navedenim prednostima, porezi na nekretnine su često nedovoljno korišteni izvor prihoda. U usporedbi s porezima na potrošnju i dohodak, porez na nekretnine ima veće troškove prikupljanja, ali manju izdašnost (Unhabitat, 2013.). Porez na nekretnine se često smatra najomraženijim porezom (Brunori, 2003.). Neelastičnost<sup>4</sup> ovog poreza za posljedicu ima veći otpor poreznih obveznika za plaćanje poreza. Dodatno, s obzirom da se u manjem broju zemalja odnosno lokalnih jedinica vrijednost nekretnina ažurira na godišnjoj bazi, uobičajeno je da se u cilju povećanja poreznih prihoda s naslova ovog poreza uglavnom koriste porezne stope. Više pak stope povećavaju dodatni teret i čine porez nepopularnijim. Protivnici uvođenja poreza na nekretnine također naglašavaju distorzijski učinak tog poreza na tržište stambenih objekata i donošenje lokalnih fiskalnih odluka (Zodrow, 2001. i Slack, 2010.). Također neki autori smatraju da porez na nekretnine može obeshrabriti izgradnju i dovesti do podiskorištenosti zemljišta (Slack, 2010.).

Ovaj rad je organiziran u nekoliko zasebnih, međusobno povezanih cjelina. Nakon uvoda, slijedi poglavlje u kojem se razmatra važnost prihoda od poreza na nekretnine u gospodarstvima zemalja članica EU. Zatim se daje pregled dosadašnjih istraživanja o vezi između fiskalne politike i ekonomskog rasta, s posebnim naglaskom na povezanosti između oporezivanja nekretnina i ekonomskog rasta. U trećem se poglavlju analiziraju učinci uvođenja poreza na vlasništvo nad nekretninama u Hrvatskoj. Na kraju rada se daje komparativna analiza predmeta oporezivanja, načina utvrđivanja porezne osnovice, poreznih stopa te poreznih olakšica i izuzeća po zemljama članicama Europske Unije (uključujući i Hrvatsku).

<sup>3</sup> Izbjegavanje plaćanja poreza otežava upravo nemobilnost porezne osnovice.

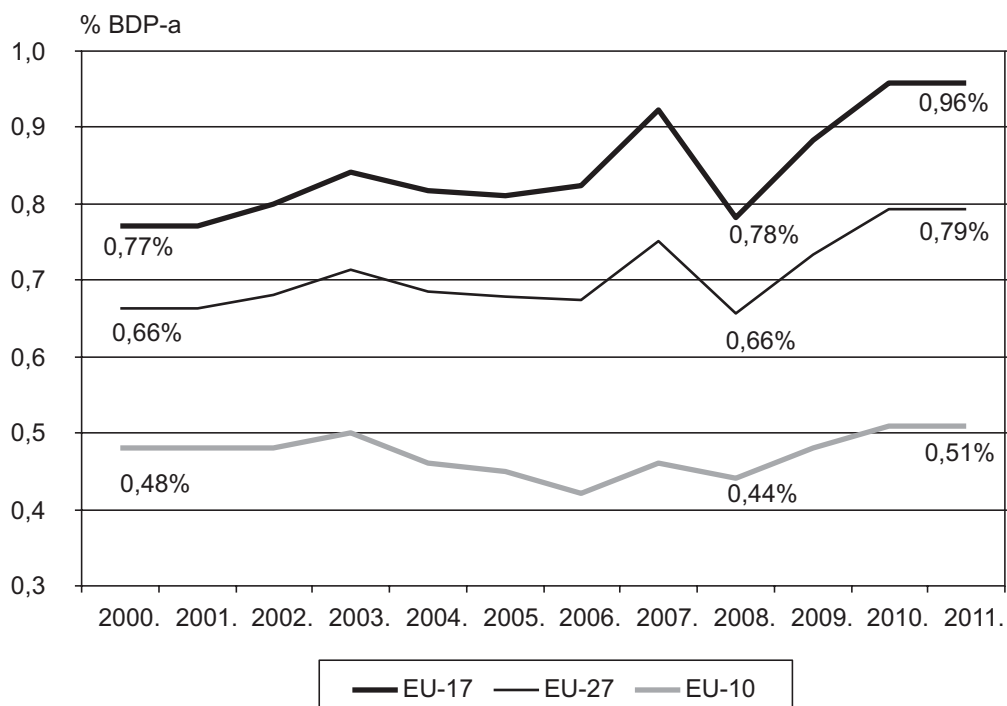
<sup>4</sup> Porezna osnovica ne raste automatski s vremenom, jer vrijednost nekretnine sporije reagira na godišnje promjene ekonomske aktivnosti nego dohodak.

## Važnost prihoda od poreza na nekretnine u ukupnim prihodima u EU

U ovom se dijelu rada analizira kretanje prihoda od poreza na imovinu i poreza na nekretnine u 27 zemalja članica EU, mjereno udjelom u BDP-u i u ukupnim poreznim prihodima. Pri tome su zemlje grupirane u dvije skupine, u skupinu zemalja koje su postale članicama nakon 2004. godine (tranzicijske zemlje odnosno tzv. „nove“ zemlje članice: EU-10), te u skupinu zemalja koje su bile članicama prije 2004. godine (tzv. „stare“ zemlje članice: EU-17). Prema podacima Eurostata za 2011. godinu prihodi od poreza na imovinu u 27 zemalja članica Europske Unije (EU-27) u prosjeku su činili 1,3 posto BDP-a. Pri tome „stare“ zemlje članice (EU-17) s naslova poreza na imovinu prihoduju 1,7 posto BDP-a, za razliku od deset „novih“ zemalja članica (EU-10) koje prihoduju tek 0,7 posto BDP. Usporede li se ti podaci s 2000. godinom, vidljivo je povećanje udjela kod „novih“ zemalja članica (EU-10) za 0,1 postotna boda, dok je kod „starih“ zemalja članica udio ostao relativno stabilan.

Slika 1.

### KRETANJE UDJELA PRIHODA OD PERIODIČKOG POREZA NA NEKRETNINE U BDP-U (%), EU-27, EU-17 I EU-10, 2000. - 2011.

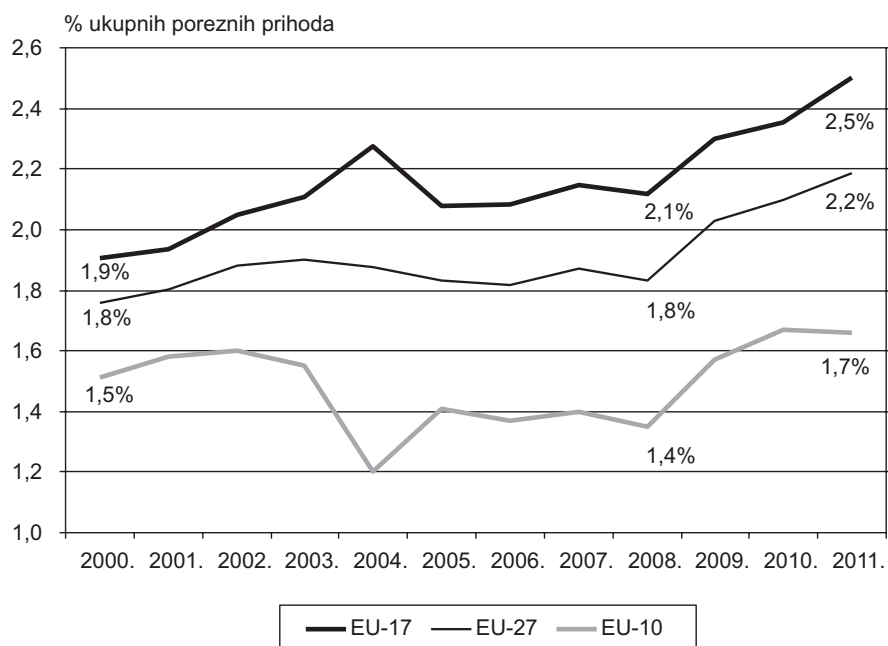


Izvor: izradila autorica prema podacima Eurostata.

Prihodi od periodičkog poreza na nekretnine u prosjeku su činili 0,8 posto BDP-a u 2011. (prosjek EU-27). U usporedbi s 2000. godinom udio prihoda od periodičkog poreza na nekretnine u BDP-u povećan je za neznatna 0,1 postotna boda odnosno ostao je relativno stabilan. Zanimljivo je usporediti udio prihoda od periodičkog poreza na nekretnine između starih (EU-17) i novih zemalja članica EU (EU-10)<sup>5</sup> i analizirati njegovo kretanje tijekom razdoblja 2000. - 2011. Tako „stare“ članice EU s naslova periodičkog poreza na nekretnine u 2011. godini prihoduju 1,0 posto BDP-a, za razliku od deset „novih“ koje prihoduju tek 0,5 posto svog BDP-a. Promotri li se kretanje udjela od 2000. do 2011. godine vidljiv je veći porast udjela kod EU-17 zemalja (za 0,2 postotna boda) nego kod EU-10 (za neznatna 0,03 postotna boda). Zanimljivo je napomenuti da najviše prihoda s naslova periodičkog poreza na nekretnine prikuplja Velika Britanija, čak 3,4% BDP-a u 2011. godini (*Tax Reforms in the EU Member States*). Na slici 2. prikazano je kretanje udjela prihoda od periodičkog poreza na nekretnine u ukupnim poreznim prihodima za odabrane skupine zemalja (EU-27, EU-17 i EU-10) tijekom razdoblja 2000. - 2011.

Slika 2.

KRETANJE UDJELA PRIHODA OD PERIODIČKOG POREZA NA  
 NEKRETNINE U UKUPNIM POREZNIM PRIHODIMA (%),  
 EU-27, EU-17 I EU-10, 2000. - 2011.



Izvor: izradila autorica prema podacima Eurostata.

<sup>5</sup> Bugarska, Češka, Estonija, Litva, Latvija, Mađarska, Poljska, Slovačka, Slovenija

## Utjecaj fiskalne politike i poreza na nekretnine na ekonomski rast

*Fiskalna politika i gospodarski rast.* Povećano zanimanje za porez na imovinu odražava se i u sve većem broju stručnih i znanstvenih istraživanja na ovu temu. Provedena empirijska istraživanja povezanosti oporezivanja i dugoročnog rasta rezultiraju različitim nalazima. Stockey i Rebello (1995.), Mendoza i sur. (1997.) utvrdili su da porezna politika ima slab učinak na dugoročni rast. S druge strane, Bleaney i sur. (2001.) su utvrdili da i porezi na dohodak i porezi na potrošnju imaju jasan učinak na gospodarski rast u dugom roku. Avila i Strauch (2008.) su u svom istraživanju utvrdili da oporezivanje ima negativan učinak na investicije te stoga uzrokuje usporavanje gospodarskog rasta. Kerr i Monsigh (1998.) su na uzorku zemalja Južne i Istočne Azije utvrdili postojanje signifikantne negativne veze između poreznog miksa (izravnih i neizravnih poreza) i razine štednje. Berger i Everaert (2010.) su mjereći učinak poreza na dohodak na nezaposlenost u 16 zemalja članica OECD-a utvrdili postojanje pozitivne veze s nezaposlenošću za europske i nordijske zemlje, ali nisu utvrdili postojanje značajne veze za anglosaksonske zemlje. Bujang i sur. (2013.) su ispitivali postojanje veze između poreznih politika i ekonomskih pokazatelja (međunarodna razmjena, BDP, bruto štednja, izravne strane investicije i nezaposlenost) i to odvojeno za grupu razvijenih zemalja (članica OECD-a) i za grupu zemalja u razvoju. Rezultati tog istraživanja pokazuju da porezne politike nemaju jednak učinak na dugoročni rast u razvijenim i nerazvijenim zemljama. Naime, utvrdili su da porezne politike koje provode visokorazvijene zemlje (članice OECD-a) utječu na dugoročni rast BDP-a te na bruto štednju. S druge strane, za grupu zemalja u razvoju nije potvrđeno postojanje veze između poreznih struktura i dugoročnog rasta BDP-a i bruto štednji, ali je utvrđena signifikantna veza za međunarodnu trgovinu. U posljednjih nekoliko godina raste i broj domaćih empirijskih istraživanja na temu utjecaja fiskalne politike na gospodarski rast. Šimović i Deskar-Škrbić na temelju ekonometrijske analize (strukturni VAR model) učinaka diskrecijskih mjera fiskalne politike na ekonomsku aktivnost privatnog sektora i procjene veličine poreznih multiplikatora u Hrvatskoj, zaključuju kako postoji razlika u veličini multiplikatora na različitim razinama konsolidacije državnog proračuna (Šimović i Deskar-Škrbić, 2013.). Ravnik i Žilić u svom radu primjenom Blanchard-Perotti identifikacijske metode strukturalne vektorske autoregresije analiziraju makroekonomske efekte dezagregiranih fiskalnih šokova u Hrvatskoj (Ravnik i Žilić, 2011.). Belullo i Dužman su primjenom kointegracijske analize dokazali postojanje statistički značajne, dugoročne veze između BDP-a i prihoda državnog proračuna, dok su provedenim testom Grangerove uzročnosti pokazali kako BDP ima značajan utjecaj na prihode državnog proračuna (Belullo i Dužman, 2011.). Sever, Drezgić i Blažić su primjenom metoda vektorske autoregresije ispitali vezu između proračunske potrošnje i rasta i strukture BDP-a (Sever,



Drezgić i Blažić, 2011.), pri čemu je utvrđen pozitivan učinak potrošnje na investicije te kupovinu dobara i usluga. Međutim utvrdili su negativne učinke ostalih kategorija tekuće potrošnje te zaključili kako proračunski rashodi nisu ostvarivali primjeren učinak na rast BDP-a. Korištenjem vektorskog modela korekcijskih odstupanja (VECM) Rukelj, pak, zaključuje kako šokovi agregatne ponude imaju statistički značajan trajni učinak na fiskalnu, monetarnu politiku i na ekonomsku aktivnost u dugom roku (Rukelj, 2009). Benazić u svom radu ispituje vezu između fiskalne politike i gospodarskog rasta te zaključuje da bi povećanje proračunskih prihoda utjecalo na smanjenje gospodarske aktivnosti, dok bi povećanje proračunskih rashoda imalo pozitivan utjecaj na gospodarsku aktivnost (Benazić, 2006.).

Empirijska istraživanja o **utjecaju poreza na nekretnine na gospodarski rast** nešto su oskudnija, vjerojatno zato što prihodi s naslova tog poreza čine mali udio u ukupnim poreznim приходima. Osim toga, u većini zemalja radi se o приходima lokalnih jedinica vlasti. Novija literatura o poreznim reformama, porez na imovinu identificira kao jedan od najmanje štetnih za gospodarski rast (Arnold, 2008., Arnold i sur., 2011., Johanson i sur., 2008.). Rezultati panel regresije kojom se na uzorku od 21 zemlje članice OECD-a ispituje povezanost između strukture poreznih prihoda i gospodarskog rasta, ukazuju da su porezi na dohodak povezani s nižim stopama gospodarskog rasta, za razliku od poreza na potrošnju i poreza na nekretnine (Arnold, 2008.). Najveći pozitivan učinak<sup>6</sup> na bruto domaći proizvod po stanovniku utvrđen je kod poreza na imovinu i to osobito kod poreza na korištenje nekretnina i poreza na vlasništvo nad nekretninama. Istovremeno je utvrđeno **postojanje negativne veze između progresivnosti poreza na dohodak i ekonomskog rasta**, dok je najveći negativni učinak na BDP po stanovniku utvrđen **kod korporacijskih poreza (porez na tvrtke)**. Prema preporukama OCED-a porezna reforma orijentirana prema rastu i neutralna sa stajališta prihoda temeljila bi se na zaokretu prihodne baze od poreza na dohodak na poreze na potrošnju i nekretnine. Prema preporukama Europske komisije porezna reforma bi trebala uključivati i proširenje porezne osnovice tih poreza (poreza na potrošnju i poreza na nekretnine), oporezivanje po nižoj stopi uz istovremeno ukidanje brojnih olakšica i izuzeća. Međutim, prilikom interpretacije rezultata spomenutih istraživanja, valjalo bi voditi računa o činjenici da su ista provedena na uzorku razvijenih zemalja koje obilježavaju specifični porezni sustavi. U razvijenim zemljama se porezni sustavi tradicionalno zasnivaju na oporezivanju dohotka, dobiti i imovine, pa prihodi od tih poreza u zemljama OECD-a u prosjeku čine 34 posto ukupnih poreznih prihoda<sup>7</sup>, dok u Hrvatskoj

<sup>6</sup> Potrebno je napomenuti da su pozitivni učinci utvrđeni na uzorku razvijenih zemalja.

<sup>7</sup> Prosjek je na temelju podataka za 27 zemalja članica OECD-a za 2011. godinu, rastućim redoslijedom to su: Mađarska, Slovačka, Slovenija, Estonija, Češka, Grčka, Francuska, Turska, Austrija, Španjolska, Njemačka, Izrael, Koreja, Italija, Belgija, Švedska, Luksemburg, Finska,



iznose tek 11,1 posto<sup>8</sup>. U zemljama OECD-a porezi na potrošnju (PDV i trošarine) u 2011. su činili 34 posto ukupnih poreznih prihoda. Za usporedbu, u strukturi prihoda od poreza u državnom proračunu Republike Hrvatske u 2011. najznačajniji udio imao je porez na dodanu vrijednost (61,7%), a zatim slijede posebni porezi i trošarine (18,3%).

Podaci o udjelu prihoda od poreza na nekretnine u BDP-u također ukazuju na značajne razlike u visini tog udjela između razvijenih zemalja i zemalja u razvoju. Tako porez na nekretnine ima značajni prihodni potencijal u razvijenim industrijaliziranim zemljama, oko 2 posto BDP-a u zemljama OECD-a, što je gotovo tri puta veći udio od prihoda od ovog poreza u BDP-u od udjela koje bilježe zemlje u razvoju (Bahl i Martinez-Vasquez, 2008.). Međutim, čak i među tim zemljama postoje značajne varijacije u udjelu koji prihodi od tog poreza imaju u BDP-u. Dok Austrija i Nizozemska bilježe izrazito niske udjele s naslova ovog poreza, Kanada bilježi udio od 3 posto BDP-a.

### **Efekti uvođenja poreza na nekretnine u Hrvatskoj**

Problemom oporezivanja nekretnina u Hrvatskoj do sada se bavio veći broj autora. Najnovija istraživanja vezana su uz osnovne značajke poreza na nekretnine i aspekte njegovog uvođenja u hrvatski porezni sustav (Švaljek i Kukić, 2012.). Švaljek i Kukić u svom radu opisuju osnovna obilježja tog poreznog oblika, način identificiranja i vrednovanja osnovice, definiranja poreznih izuzeća i olakšica. Autori ističu kako je prilikom uvođenja ovog poreznog oblika u hrvatski porezni sustav potrebno razraditi koncepte na kojima će se temeljiti oporezivanje nekretnina, jasno definirati osnovicu poreza i način njena utvrđivanja. Ovaj porez zahtijeva baze podataka o nekretninama i metodu vrednovanja, tako da autori smatraju nužnim uspostavu evidencije prodajnih cijena nekretnina i evidenciju samih nekretnina, kao i određivanje institucija koje će biti uključene u uvođenje ovog poreza. Osnovnim obilježjima poreza na nekretnine, usporednim prikazom oporezivanja nekretnina po zemljama članicama Europske Unije bavila se Marina Kesner-Škreb (Kesner-Škreb, 2009.). Autorica zaključuje kako bi uvođenje ovog poreznog oblika u Hrvatskoj iziskivalo mnogo administrativnih napora uz neizvjestan prihodni rezultat. Također smatra da bi potencijalno uvođenje ovog poreza trebalo promatrati u okviru reforme ukupnog poreznog sustava i kombinirati ga

---

Velika Britanija, Čile, Island, Švicarska, Kanada, Sjedinjene Američke Države, Norveška, Novi Zeland i Danska. Podaci su dostupni na Internet stranici OECD-a [http://www.oecd-ilibrary.org/taxation/tax-revenue-by-sector-2012\\_taxrev-sector-table-2012-1-en](http://www.oecd-ilibrary.org/taxation/tax-revenue-by-sector-2012_taxrev-sector-table-2012-1-en)

<sup>8</sup> Prema podacima o ostvarenju državnog proračuna za 2011. godinu.

s ukidanjem nekih komunalnih naknada. Kesner-Škreb zaključuje kako reforma porezne tj. prihodne strane nema mnogo smisla bez suštinskog smanjivanja proračunskih rashoda. Bajo i Jurlina-Alibegović na temelju analize poreza na imovinu kao instrumenta za poboljšanje financijskog položaja lokalnih jedinica, zaključuju kako incidencija ovog poreza pada na vlasnike, što oni u dugom roku mogu prevaliti na rente (Bajo i Jurlina-Alibegović, 2008.). Lovrinčević na temelju analize podataka zemalja Europske unije (EU) koje imaju porez na nekretnine koji obuhvaća stambene i poslovne nekretnine predlaže model za definiranje poreza na nekretnine u Hrvatskoj te zastupa stajalište da takav mora imati ugrađenu socijalnu komponentu. Kordić i Podborkić se u svom radu bave pitanjima proširenja osnovice na različite oblike imovine u Hrvatskoj (Kordić i Podborkić, 2010.). Zaključuju kako bi širenje osnovice oporezivanja imovine i uvođenje novih poreza rezultiralo relativno malim prihodima, uz istovremene znatne troškove i dodatno opterećenje poreznih obveznika te da je stoga svakoj reformi potrebno pristupiti promišljeno i uz temeljite prethodne analize.

U prihode od poreza na imovinu u Hrvatskoj ulaze: stalni porezi na nepokretnu imovinu (prihodi od poreza na kuće za odmor te prihodi od poreza na korištenje javnih površina) i prihodi od poreza na ostalu imovinu (porez na nasljedstva i darove, porez na promet pokretne imovine, porez na dohodak od dividendi, porez na cestovna motorna vozila i porez na plovila). Prihodi od poreza na imovinu su najvećim dijelom prihodi proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Jedino je prihod od poreza na promet nekretninama zajednički prihod državnog proračuna i proračuna nižih razina vlasti. Pri tome 40 posto naplaćenih prihoda od poreza na promet nekretnina pripada državni proračun, dok preostalih 60 posto prihoda pripada lokalnim proračunima. Stoga je potrebno analizirati strukturu prihoda od tih poreza i na lokalnoj i na državnoj razini.

Dodatno, potrebno je napomenuti da se u Hrvatskoj primjenjuju sljedeći oblici poreza na nekretnine: porez na kuće za odmor te porez na korištenje javnih površina<sup>9</sup>. U poreze na vlasništvo nad nekretninama pri tom pripadaju samo porez na kuće za odmor<sup>10</sup>. Kuća za odmor pri tom je svaka zgrada ili dio zgrade ili stan koji se koriste povremeno ili sezonski<sup>11</sup>. Obveznici poreza na kuće za odmor su vlasnici

<sup>9</sup> Potrebno je napomenuti da su Odlukom Ustavnog suda od 21. veljače 2007. godine ukinuta tri poreza na nekretnine: porez na neobrađeno poljoprivredno zemljište, porez na neizgrađeno građevno zemljište te porez na neiskorištene poduzetničke nekretnine (NN 026/2007).

<sup>10</sup> Iako i komunalnu naknadu (propisanu Zakonom o komunalnom gospodarstvu NN 26/2003, 82/2004, 110/2004, 178/2004, 38/2009, 49/2011 i 144/2012) plaćaju vlasnici nekretnina – fizičke ili pravne osobe, ona ne predstavlja porez budući da ima strogo definiranu namjenu. Visinu komunalne naknade određuje JLS i to prema vrsti nekretnine (stambeni prostor, poslovni prostor, garažni prostor, građevno zemljište i neizgrađeno građevno zemljište), lokaciji i prema površini.

<sup>11</sup> Kućom za odmor ne smatraju se gospodarske zgrade koje služe za smještaj poljoprivrednih strojeva i alata.

takvih objekata, a porezna se obveza utvrđuje prema površini kuća za odmor i to od 5 do 15 kuna po kvadratnom metru. Visinu poreza na kuće za odmor propisuju svojom odlukom općina ili grad, ovisno o mjestu, starosti, stanju infrastrukture i drugim okolnostima važnim za korištenje kuće za odmor. Prihod od ovog poreza je prihod jedinica lokalne samouprave. U proračunskoj statistici se porez na korištenje javnih površina prikazuje u okviru stalnih poreza na nepokretnu imovinu iako se prema teoriji on ne može smatrati porezom na posjedovanje nekretninama (Kesner-Škreb, 2009.).

S naslova prihoda od poreza na imovinu<sup>12</sup> u državnom proračunu Republike Hrvatske je u 2011. godini prikupljeno 448,5 milijuna kuna što je činilo 0,42 posto ukupnih poreznih prihoda i doprinosa državnog proračuna. U 2012. godini prikupljeno je 397,7 milijuna kuna, što predstavlja pad prihoda u odnosu na 2011. godinu u visini od 57,7 milijuna kuna odnosno 11,3 posto. Kao posljedica takvog kretanja došlo je do smanjenja udjela prihoda od poreza na imovinu u ukupnim poreznim prihodima i doprinosima državnog proračuna s 0,42 posto u 2011. na 0,36 posto u 2012. godini.

Tablica 1. prikazuje strukturu prihoda proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave za 2011. i 2012. godinu. Iz tablice je razvidan pad prihoda od poreza na imovinu u 2012. godini za 8,4 posto u odnosu na 2011. U ukupnoj strukturi prihoda proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prihodi s naslova poreza na imovinu u 2011. godini su činili 4,0 posto, a u 2012. godini 3,6 posto (Tablica 1). Za razliku od ukupnih prihoda od poreza na imovinu, prihodi od stalnih poreza na nepokretnu imovinu u 2012. godini su porasli za 5,3 posto. S naslova poreza na nepokretnu imovinu prikupljeno je 155,1 milijuna kuna što je činilo 0,7 posto ukupnih prihoda proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. U ukupnim lokalnim poreznim prihodima od imovine stalni porezi na nepokretnu imovinu su sudjelovali s 20,9 posto (Tablica 2.).

---

<sup>12</sup> Ovdje se radi o prihodima s naslova poreza na promet nekretninama, taj je porez zajednički prihod državnog proračuna i proračuna nižih razina vlasti (Zakonu o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave NN 117/93, 69/97, 33/00, 127/00, 150/02 i 147/03, 132/06, 26/07, 73/08 i 25/12) .

*Tablica 1.*

STRUKTURA PRIHODA JLP(R)S, APSOLUTNO (KUNE) I RELATIVNO  
 (%), U 2011. I 2012. GODINI

|  | Ostvarenje 2011.      |              | Ostvarenje 2012.      |              | Indeks<br>2012/2011 |
|--|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|---------------------|
|  | (kn)                  | (%)          | (kn)                  | (%)          |                     |
| Porez i prirez na dohodak                  | 10.025.395.012        | 49,5         | 10.703.652.915        | 51,7         | 106,8               |
| <i>Porezi na imovinu</i>                   | <i>809.468.268</i>    | <i>4,0</i>   | <i>741.463.239</i>    | <i>3,6</i>   | <i>91,6</i>         |
| <i>Stalni porezi na nepokretnu imovinu</i> | <i>147.250.333</i>    | <i>0,7</i>   | <i>155.105.114</i>    | <i>0,7</i>   | <i>105,3</i>        |
| Porezi na robu i usluge                    | 473.927.305           | 2,3          | 491.673.236           | 2,4          | 103,7               |
| Ostali porezi                              | 3.102.377             | 0,01         | 1.798.077             | 0,01         | 58,0                |
| Pomoći                                     | 3.135.127.775         | 15,5         | 2.865.530.323         | 13,9         | 91,4                |
| Komunalni doprinosi                        | 1.972.342.324         | 9,7          | 2.006.617.588         | 9,7          | 101,7               |
| Komunalne naknade                          | 972.071.988           | 4,8          | 724.397.600           | 3,5          | 74,5                |
| Ostalo                                     | 2.860.798.150         | 14,1         | 3.151.986.876         | 15,2         | 110,2               |
| <b>Ukupno prihodi poslovanja</b>           | <b>20.252.233.199</b> | <b>100,0</b> | <b>20.687.119.854</b> | <b>100,0</b> | <b>102,1</b>        |

Izvor: izračun autorice prema podacima Ministarstva financija

Tablica 2. prikazuje strukturu prihoda od poreza na imovinu proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave za 2012. i 2011. godinu.

*Tablica 2.*

STRUKTURA PRIHODA OD POREZA NA IMOVINU, JLP(R)S 2012. GODINA

|  | 2011. | 2012. |
|--|-------|-------|
| Povremeni porezi na imovinu                  | 80,7% | 78,0% |
| Stalni porezi na nepokretnu imovinu          | 18,2% | 20,9% |
| Porez na nasljedstva i darove                | 1,0%  | 1,1%  |
| Porez na kapitalne i financijske transakcije | 0,02% | 0,02% |
| Ostali stalni porezi na imovinu              | 0,01% | 0,01% |

Napomena: Povremeni porezi na imovinu su porezi na promet nekretninama

Izvor: izračun autorice prema podacima Ministarstva financija

## Komparativna analiza oporezivanja nekretnina u Hrvatskoj i ostalim zemljama članicama Europske unije

U narednom dijelu rada dan je usporedni pregled predmeta oporezivanja, načina utvrđivanja porezne osnovice, poreznih stopa, te poreznih olakšica i oslobođenja po zemljama članicama Europske unije. Detaljan pregled dan je u Tablici 4. Oporezivanje nekretnina nije bilo predmetom harmonizacije poreznih sustava zemalja članica Europske unije. Malta je jedina zemlja članica Europske unije koja ne prikuplja poreze s naslova vlasništva nad nekretninama<sup>13</sup>. Porez na nekretnine obuhvaća ne samo poreze na stambene nekretnine, već i poreze na zemljišta te građevine određene namjene. U većini zemalja članica EU porez na nekretnine prihod je proračuna lokalne vlasti koje ujedno određuju i visinu poreza. Iznimno u Francuskoj prihode s naslova poreza na stambene<sup>14</sup> i poslovne građevine prikuplja središnja vlast. U Danskoj je porez na zgrade također nacionalni porez (dok je porez na zemljište lokalni porez), a također i u Grčkoj i Švedskoj uz lokalne postoje i državni porezi na nekretnine. Estonija je smanjila oporezivanje nekretnina ukidanjem poreza na zemljište na kojem se nalaze stambeni objekti od 1. siječnja 2013. U Italiji je lokalni porez na nekretnine u kojima vlasnici stanuju, koji se primjenjivao od 2012., u međuvremenu ukinut.

**Predmet oporezivanja.** U promatranim zemljama članicama EU oporezuju se nekretnine koje obuhvaćaju građevine (stambene i poslovne građevine) i zemljišta, izuzev Estonije u kojoj se samo oporezuju zemljišta, te Hrvatske u kojoj se samo oporezuju kuće za odmor. U svim zemljama porezni obveznici su fizičke i/ili pravne osobe koje su vlasnici nekretnina, s iznimkom Francuske u kojoj su obveznici poreza nad vlasništvom na stambenom objektom vlasnici, dok su obveznici poreza na stanovanje osobe koje stanuju u stambenom objektu.

**Osnovica poreza na nekretnine** određuje se bilo prema vrijednosti imovine (*ad valorem* porezi na nekretnine) ili u fizičkim jedinicama kao što su površina zemljišta, površina ili volumen zgrade, kuće ili stana, broj prozora i slično (specifični porezi na nekretnine). U Austriji, Bugarskoj, Cipru, Luksemburgu, Nizozemskoj, Slovačkoj<sup>15</sup> i Velikoj Britaniji<sup>16</sup> osnovica je **procijenjena vrijednost nekretnine** koju utvrđuje lokalna vlast. **Katastarska vrijednost** nekretnine predstavlja po-

<sup>13</sup> Međutim, kod Malte je udio prihoda od poreza na promet nekretninama dvostruko viši od prosjeka Europske unije (EU-27).

<sup>14</sup> U Francuskoj se razlikuje porez na vlasništvo nad stambenom objektom (plaća vlasnik bez obzira da li u objektu živi) od poreza na stanovanje (porezni obveznik je osoba koja stanuje u nekretnini). U slučaju da u stambenoj nekretnini živi vlasnik, porez određuje lokalna vlast.

<sup>15</sup> Zemljišta.

<sup>16</sup> Procijenjena vrijednost je osnovica kod oporezivanja nekretnina s namjenom privatnog stanovanja.

reznu osnovicu u Danskoj, Estoniji, Italiji, Latviji, Litvi, Njemačkoj, Španjolskoj i Švedskoj. U Francuskoj se porezna osnovica i kod poreza na stanovanje i kod poreza na vlasništvo utvrđuje kao **očekivana rentna vrijednost** nekretnine na tržištu, pri čemu se u obzir uzimaju uvjeti, veličina i lokacija nekretnine. Primjenom odgovarajućih koeficijenata **na površinu nekretnine** porezna osnovica se utvrđuje u Poljskoj (0,37 do 19,8 poljskih zlota po m<sup>2</sup>), Češkoj (1 do 10 CZK po m<sup>2</sup>), Grčkoj<sup>17</sup> i Slovačkoj (1 SKK po m<sup>2</sup>)<sup>18</sup>. Više o sustavima vrednovanja porezne osnovice prikazano je u Okviru 1. U mnogim zemljama vrijednosti nekretnina koje su predmet oporezivanja nisu ažurirane za novija razdoblja. Europska komisija stoga upravo u usklađivanju katastarske s tržišnom vrijednosti nekretnina vidi mogućnost za povećanje porezne osnovice i posljedično prihoda od ovog poreza. Prema podacima Komisije pet je zemalja proširilo poreznu osnovicu tijekom 2012. i 2013. godine: Litva, Latvija, Portugal, Rumunjska i Slovenija (European Commission, 2013.). Revalorizaciju katastarskih vrijednosti nekretnina za sada samo provode Rumunjska i Grčka. Portugal u cilju uvođenja novog sustava oporezivanja nekretnina pokreće inicijativu koja uključuje revalorizaciju 4,9 milijuna nekretnina, Cipar također planira da se od 2015. godine provodi godišnje ažuriranje vrijednosti nekretnina.

**Porezne stope.** Različiti su načini definiranja stope poreza na nekretnine. U slučaju kada se porezna osnovica vrednuje prema kapitalnoj vrijednosti uobičajeno se primjenjuje progresivna stopa. Jedinствена porezna stopa (eng. *flat rate*) se primjenjuje kod rentnog sustava vrednovanja porezne osnovice, dok se kod sustava zasnovanog na površini primjenjuje specifična stopa ili specifična novčana vrijednost na danu jedinicu površine. Visinu porezne stope u većini zemalja članica Europske unije određuje lokalna vlast, s iznimkom Austrije, Njemačke<sup>19</sup> i Danske. Stope se kreću od 0,1 do maksimalno 3,4 posto (Danska – porez na zemljište). Kako bi se povećali prihodi s naslova poreza na nekretnine, osim proširenja porezne osnovice, na raspolaganju je i mjera povećanja porezne stope. Povećanje porezne stope su tijekom 2012. i 2013. godine provele sljedeće zemlje članice EU: Češka, Irska, Italija, Cipar, Grčka, Slovenija i Velika Britanija (European Commission, 2013.). Cipar je primjerice u 2013. godini povećao stope poreza na nekretnine s raspona od 0,0% do 0,8% na raspon od 0,6% do 1,9%. S druge strane, Estonija, Portugal i Švedska su provele smanjenje stope poreza na nekretnine. Naime, kako je Portugal

<sup>17</sup> Prilikom utvrđivanja porezne osnovice osim površine u obzir se uzima starost i lokacija nekretnine.

<sup>18</sup> U Češkoj i Slovačkoj se porezna osnovica nekretnina koje obuhvaćaju građevine određuje prema površini, dok poreznu osnovicu zemljišta čini kupovna cijena (Češka) odnosno procijenjena vrijednost (Slovačka).

<sup>19</sup> Opću poreznu stopu utvrđuje državna razina, a razina lokalne vlasti utvrđuje koeficijente koji se primjenjuju na opću poreznu stopu.



proveo proširenje porezne osnovice, općinske su vlasti donijele odluku o snižavanju poreznih stopa tako da se kreću u rasponu od 0,3% do 0,5% (European Commission, 2013). U Švedskoj je općinska naknada na nekretnine zamijenila porez na nekretnine središnje države. Naknada je niža od 756 eura ili 0,75% procijenjene vrijednosti nekretnine te su uvedene olakšice za novoizgrađene stambene objekte i za umirovljenike (vidi Tablica 4.).

**Olakšice i oslobođenja plaćanja poreza na nekretnine.** Oslobođenja i olakšice su uobičajeni elementi poreza na nekretnine. Od plaćanja poreza na nekretnine obično je izuzeta državna imovina (uključujući ceste, željezničke pruge, vodovode), imovina obrazovnih i socijalnih ustanova u javnom vlasništvu te imovina vjerskih institucija. Međutim, u pojedinim zemljama spomenuta imovina nije bila u potpunosti ili djelomično izuzeta od plaćanja poreza na nekretnine (vidi Tablica 3.).

*Tablica 3.*

IZUZEĆA OD PLAĆANJA POREZA NA NEKRETNINE, EU-28,  
PREMA KATEGORIJAMA IZUZEĆA, 2012.

| Kategorija izuzeća           | Države u kojima se pojedina kategorija ne izuzima od plaćanja poreza na nekretnine  | Napomena  |
|------------------------------|---|---|
| Veleposlanstva i konzulati   |   | Obično se pretpostavlja primjena načela reciprociteta (uzajamnosti).                                      |
| Obrazovne ustanove           | Danska (u nekim slučajevima), Francuska (porez na zemljište i izgradnju), Irska (u nekim slučajevima) Nizozemska (djelomično izuzeće), Švedska (u nekim slučajevima). | Koncesije (Velika Britanija – umanjenje porezne stope).   |
| Bolnice                      | Danska (u nekim slučajevima), Francuska (porez na zemljište i izgradnju), Irska (u nekim slučajevima), Nizozemska, Švicarska.   |   |
| Vjerske ustanove             | Francuska (porez na zemljište), Irska (u nekim slučajevima), Nizozemska (doprinosi).  |   |
| Kulturni i povijesni objekti | Njemačka (koncesije), Francuska, Irska, Poljska, Nizozemska, Švedska, Švicarska, Turska, Velika Britanija.  | Poljska - izuzete su plaćanja poreza na nekretnine ukoliko se u njima ne obavlja komercijalna djelatnost. |
| Groblja                      | Nizozemska (doprinosi)  |   |

Izvor: UNHABITAT, 2013., str. 34.



Iako je primjena nižih poreznih stopa na nekretnine u kojima se stanuje politički prihvatljiva, njome se potiče prekomjerno ulaganje u taj tip nekretnine. Povoljniji porezni tretman stambenog prostora u kojem stanuju vlasnici primjenjuje se u većini zemalja. U pojedinim su zemljama oni potpuno oslobođeni od plaćanja poreza (Češka, Grčka, Mađarska, Irska, Italija, Slovenija<sup>20</sup>). U Mađarskoj su od plaćanja poreza na nekretnine izuzeti svi stambeni objekti. U nekim je zemljama od oporezivanja izuzeto poljoprivredno i šumsko zemljište (Finska), zatim obrađena zemlja (Bugarska). U Rumunjskoj je, primjerice od oporezivanja ovom vrstom poreza, izuzeto izgrađeno zemljište i zemljište u industrijskim parkovima. U Francuskoj lokalna vlast može odobriti izuzeće od plaćanja poreza ako se radi o nekretnini u ruralnom području, te za poljoprivredno i šumsko zemljište. U Latviji se ne oporezuje neobrađeno poljoprivredno zemljište površine manje od 1 ha. Na Cipru su od plaćanja poreza na nekretnine potpuno oslobođene fizičke osobe koje posjeduju nekretnine u vrijednosti manjoj od 120.000 eura. U mnogim su zemljama EU od plaćanja ovog poreza izuzete novosagrađene građevine. Tako se u Francuskoj porez na nekretnine ne plaća u prve dvije godine po izgradnji objekta<sup>21</sup>, u Njemačkoj i Švedskoj do desete godine nakon izgradnje objekta<sup>22</sup>, a u Češkoj<sup>23</sup> 15 godina po izgradnji. U primjeni su i porezni poticaji za oporezivanje nekretnina koje se koriste u poslovne svrhe. U Latviji su od poreza na nekretnine izuzete zgrade koje se koriste u gospodarske svrhe, i to u prvoj godini nakon izgradnje ili rekonstrukcije.

Vrlo je česta i upotreba ovog poreznog oblika kao instrumenta za provođenje socijalne politike, a neke zemlje primjenjuju i oslobođenja za starije starosne kategorije stanovništva. U Francuskoj su tako od poreza na stanovanje oslobođene osobe starije od 60 godina, udovci i udovice, invalidi te korisnici socijalne pomoći, ali pod uvjetom da u toj nekretnini stanuju i da nisu obveznici poreza na bogatstvo (osobe starije od 75 godina su oslobođene od plaćanja poreza na vlasništvo nad nekretninom). Francuska primjenjuje i poreznu olakšicu u visini od 10 do 15 posto za svakog uzdržavanog člana obitelji, a lokalna vlast može odobriti i porezne olakšice u visini do 15 posto za porezne obveznike s nižim dohotkom i ako vrijednost nekretnine koja se oporezuje ne prelazi 130% prosječne vrijednosti nekretnina na području lokalne vlasti. Također, u slučajevima kada se nekretnina koristi u razdoblju kraćem od godine dana, za razdoblje nekorištenja ne postoji obveza plaćanja poreza na stanovanje. U Grčkoj su od plaćanja poreza izuzeti zakupci, nezaposlene osobe koje minimalno godinu dana ne primaju naknadu za nezaposlene, zatim

<sup>20</sup> U Sloveniji je prvih 160 m<sup>2</sup> stana oslobođeno poreza, ali samo ako u stanu stanuje vlasnik.

<sup>21</sup> Radi se o izuzeću od plaćanja poreza na vlasništvo.

<sup>22</sup> Za narednih pet godina porez je umanjen za 50 posto.

<sup>23</sup> Razdoblje od 15 godina od trenutka kada je Stavební Úřad (Ured za kontrolu građevina) donio odluku prema kojoj se građevina koristi kao mjesto stalnog boravka vlasnika.

osobe koje su u posljednjih godinu dana bile nezaposlene barem šest mjeseci i nezaposleni pomorci. U Grčkoj se niži porez primjenjuje i na obitelji s četvero i više djece i na osobe s određenim oblicima tjelesnog invaliditeta. U Latviji su propisane olakšice od 25 do 90 posto ovisno o socijalnoj kategoriji stanovništva. Također, Latvija od 2013. godine uvodi mogućnost poreznih olakšica za obitelji s troje i više djece. Prilikom određivanja poreznih olakšica u Njemačkoj se uzima u obzir obiteljski status i razina dohotka poreznog obveznika. U Švedskoj se niža porezna stopa primjenjuje za umirovljenike, a u Velikoj Britaniji za osobe s tjelesnim invaliditetom. U Italiji se može koristiti olakšica u visini 50 posto iznosa poreza ako je nekretnina neprikladna za stanovanje. U posljednje je vrijeme sve češća upotreba poreza na nekretnine kao instrumenta politike poticanja energetske učinkovitosti. U Francuskoj građevine građene odnosno obnovljene prema standardu energetske učinkovitosti, imaju pravo na olakšicu u visini od 50 posto pa čak i do potpunog oslobođenja od plaćanja poreza<sup>24</sup>.

### Okvir 1. Sustavi vrednovanja nekretnina – porezne osnovice

**Sustav rentne vrijednosti** – poreznu osnovicu definira kao rentu koja se može očekivati pri poštenim tržišnim transakcijama. Nedostatci ove metode su praktične prirode: otežana procjena osnovice uslijed oskudnih podataka o aktualnim plaćanjima renti, činjenica da se neke nekretnine rijetko nalaze na tržištu renta (stambeni objekti u kojima se stanuje, industrijske nekretnine, prazno zemljište), te činjenica da neke zemlje primjenjuju sustave kontrole rente<sup>25</sup>. Procjena porezne osnovice se može zasnivati na pregledu renta za različita područja koja se najčešće nadopunjuje mišljenjem stručnjaka, procijenjenoj kapitalnoj vrijednosti nekretnine (podaci iz prodaje ili troškovi gradnje) konvertiranoj na rentni ekvivalent<sup>26</sup>. Procjena porezne osnovice može se zasnivati i na procjeni neto profita od nekretnine. Rentna vrijednost odražava sadašnje korištenje nekretnine i zbog toga ne može biti pokazatelj najboljeg alternativnog korištenja nekretnine.

**Sustav kapitalne vrijednosti** – poreznu osnovicu definira kao tržišnu vrijednost nekretnine na otvorenom tržištu. Ovaj sustav primjenjuje većina zemalja članica OECD-a kao i zemalja Latinske Amerike<sup>27</sup>. Neke zemlje temelje pro-

<sup>24</sup> Porez na vlasništvo nad nekretninama.

<sup>25</sup> Kontrola rente podrazumijeva zakonsko određivanje kontrole cijena iznajmljivanja stambenih objekata.

<sup>26</sup> Iznos rente koji bi se platio kao supstitut stambenog objekta u trenutnom posjedu za ekvivalentnu rentnu nekretninu.

<sup>27</sup> Naime zemlje Latinske Amerike imaju i dugu tradiciju tržišta nekretnina.

cijenu osnovice na ukupnoj vrijednosti nekretnine (zemljište i zgrade), a neke vrše zasebne procjene. Ovaj sustav procjene porezne osnovice izbjegava neke probleme rentnog sustava (primjerice vrijednost praznog zemljišta, odražavanje vrijednosti najboljeg alternativnog korištenja) te se može smatrati najpravednijom metodom – osobito u odnosu na opseg u kojem vrijednost nekretnine odražava koristi od javnih ulaganja. I kod ove se metode ključni problemi očituju u nedostatnim podacima o tržišnim transakcijama i/ili podcijenjenoj vrijednosti cijena (primjerice uslijed visokog poreza na nekretnine). Procjene vrijednosti mogu vršiti stručni procjenitelji, pa ova procjena često iziskuje visoke administrativne troškove.

**Sustav zemljišne (katastarske) vrijednosti** – oporezuje tržišnu vrijednost zemlje. Osnovni argument ovog sustava je povećani prihodi i činjenica da porez na zemlju predstavlja snažan poticaj za učinkovito korištenje zemljišta, usprkos tome što nominalna porezna stopa mora biti viša kako bi primijenjena na nižu poreznu osnovicu rezultirala većim prihodima. Prednost ovog sustava su i niži administrativni troškovi. Nedostatci ovog sustava su isti kao i kod sustava kapitalne vrijednosti.

**Sustav zasnovan na površini** – predstavlja najjednostavniju metodu procjene porezne osnovice i to na način da se svaka parcela oporezuje specifičnom stopom po jedinici površine. Koristi se u većini zemalja Srednje i Istočne Europe, koje obilježava nerazvijeno tržište nekretnina. Radi se o jednostavnom i transparentnom sustavu, s nižim administrativnim troškovima. Sustav se proteže (kreće u rasponu) od “čistog” koji se zasniva na samoj površini, do hibridnog sustava koji je bolji *proxy* kapitalne vrijednosti a koji koristi i druge inpute kao što su zoniranje i indikatori kvalitete (Srbija i Poljska). Nedostatak ovog sustava je da se općenito ne smatra pravednim, a i njegova unovčljivost je ograničena jer ne slijedi kretanje cijena na tržištu.

Tablica 4.

## USPOREDNI PRIKAZ POREZA NA VLASNIŠTVO NAD NEKRETNINAMA, EU-28

| ZEMLJA   | POREZNA OSNOVICA   | OBJEKT OPOREZIVANJA   | POREZNA STOPA (%)/CIJENA POM <sup>2</sup>  | POREZNA OSLOBODENJA I OLAKŠICE   | NAPOMENA  |
|----------|--|---|--|--|---|
| Austrija | Procijenjena vrijednost nekretnine (njem. <i>Einktwert</i> ) | Pojloprivredni i šumski pogoni  | Vrijednost do 3.650 EUR: 0,16%;<br>preostala vrijednost iznad 3.650 EUR: 0,2%.   | Određuje lokalna samouprava.   | Lokalni porez, porezne stope su određene na razini države, ali lokalne jedinice određuju dodatne koeficijente kojima se množi porezna stopa i porezna osnovica (od 0 - do 500). |
|          |  | Obiteljske kuće   | Vrijednost do 3.650 EUR: 0,05 %;<br>od 3.650 EUR do 7.300 EUR: 0,10%;<br>preostala vrijednost iznad 7.300 EUR do pune vrijednosti: 0,2%. |  |   |
|          |  | Iznajmljeno zemljište, zemljište koje se koristi u različite namjene  | Vrijednost do 3.650 EUR: 0,1%<br>od 3.650 EUR do 7.300 EUR: 0,15%;<br>preostala vrijednost iznad 7.300 EUR do pune vrijednosti: 0,2%.    |  |   |
| Belgija  | Procijenjena katastarska vrijednost nekretnine               | Ostalo zemljište  | Prvih 3.650 EUR – 0,1%;<br>preostala vrijednost – 0,2%.  | Određuje lokalna samouprava: u obzir ulaze kamate na hipotekarne kredite, premije osiguranja života te ulaganja u nekretnine sa svrhom poboljšanja energetske učinkovitosti. | Lokalni porezi, stope variraju regionalno odnosno po lokalnim jedinicama.   |
|          |  | Stambeni objekti (kuće i stanovi)<br>Građevine<br>Zemljišta<br>Industrijska postrojenja                               | 1,25% do 2,5%  |  |   |
| Bugarska | Procijenjena vrijednost nekretnine                           | Građevine i zemljište (umutar i izvan građevinskog naseljenog područja, izgrađeno poljoprivredno i šumsko zemljište). | 0,01% do 0,45%   | Izuzeta je obrađena zemlja. Za nekretninu u kojoj stanuje porezni obveznik odobrava se 50% olakšice.   | Lokalni porez, porezni obveznici su vlasnici nekretnine (fizičke ili pravne osobe).   |

| ZEMLJA               | POREZNA OSNOVICA  | OBJEKT OPOREZIVANJA  | POREZNA STOPA (%) / CIJENA PO M <sup>2</sup>   | POREZNA OSLOBODENJA I OLAKŠICE   | NAPOMENA  |
|----------------------|---|--|--|--|---|
| Cipar                | Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine na dan 1. siječnja 1980. godine za 2013. godinu.   | Građevine i zemljišta  | do 40.000 EUR: 0,6%<br>sljedećih 80.000 EUR: 0,8%<br>sljedećih 50.000 EUR: 0,9%<br>sljedećih 130.000 EUR: 1,1%<br>sljedećih 200.000 EUR: 1,3%<br>sljedećih 300.000 EUR: 1,5%<br>sljedećih 2.200.000 EUR: 1,7%<br>Više od 3.000.000 EUR: 1,9%<br>Minimalni iznos poreza je 75 eura. | Fizičke osobe koje posjeduju nekretnine u vrijednosti manjoj od 12.500 EUR oslobođene su plaćanja poreza. Isto ne vrijedi za pravne osobe.   | Porezni obveznici su svi vlasnici nekretnina (fizičke i pravne osobe) bez obzira na rezidentnost.   |
| Češka                | Zemljište na kojem su građevinski i stambeni objekti: površina.<br>Poljoprivredno zemljište: kupovna cijena.<br>Građevinski objekt: površina. | Zemljišta i građevine  | Stanovi: 1 CZK po m <sup>2</sup><br>Garaže: 4 CZK po m <sup>2</sup> (garaže)<br>Zemljište: 0,1 CZK po m <sup>2</sup> (zemljišta)   | Gradovi/općine propisuju oslobođenja i olakšice. Porez se ne plaća na novogradnju odnosno stambene građevine u vlasništvu fizičkih osoba u razdoblju od 15 godina nakon što je Ured za kontrolu građevina donio odluku da se građevina koristi kao mjesto stalnog boravka vlasnika <sup>28</sup> . | Lokalni porez, cijena po površini se množi s koeficijentom 1,2 te zatim poraznom stopom koju određuje lokalna samouprava, a u ovisnosti o veličini lokalne jedinice (mjerena brojem stanovnika, primjerice za Prag je 5). |
| Danska               | Katastarska vrijednost  | Zemljište<br>Zgrade  | 1,6% do 3,4%<br>Vrijednost do 1.040.000 DK: 1%;<br>vrijednost veća od 1.040.000 DK: 3%.  |  | Porez na zemljište je lokalni porez, razlikuje se po regijama. Porez na zgrade je nacionalni porez.   |
| Estonija             | Katastarska vrijednost  | Zemljište  | 0,1% do 2,5%   | Izuzeta zemljišta površine do 1500 m <sup>2</sup> u gusto naseljenim područjima.<br>Izuzeta zemljišta površine do 2 ha u ruralnim područjima.<br>Izuzeta zemljišta na kojima se nalaze objekti za stanovanje.  | Lokalni porez, oporezuje se samo zemljište (ovisno o namjeni).<br>Porezni obveznici su vlasnici zemljišta, a u pojedinim slučajevima i korisnici zemljišta.   |
| Finska <sup>29</sup> | Porezna vrijednost iz prethodne godine  | Građevine<br>Građevina – stalno boravište vlasnika<br>Industrijske građevine | 0,6% do 1,35%<br>0,32% do 0,75%<br>0,6% do 2,85%   | Izuzeto je poljoprivredno i šumsko zemljište.  | Lokalni porez – visinu porezne stope propisuje lokalna vlast, a prihode ubire lokalna vlast. Porezni obveznici su vlasnici nekretnina.  |

<sup>28</sup> [http://www.europe-re.com/files/00034800/GLN\\_CzechRep1.pdf#a](http://www.europe-re.com/files/00034800/GLN_CzechRep1.pdf#a)

<sup>29</sup> [http://www.vero.fi/en-US/Precise\\_information/Real\\_property\\_and\\_taxes/Tax\\_on\\_real\\_property\\_2011\(16985\)](http://www.vero.fi/en-US/Precise_information/Real_property_and_taxes/Tax_on_real_property_2011(16985))

| ZEMLJA    | POREZNA OSNOVICA   | OBJEKT OPOREZIVANJA  | POREZNA STOPA (%)/CIJENA PO M <sup>2</sup>  | POREZNA OSLOBODENJA I OLAKŠICE   | NAPOMENA   |
|-----------|--|--|---|--|--|
| Francuska | Očekivana rentna vrijednost nekretnine na tržištu pri čemu se u obzir uzimaju uvjeti, veličina i lokacija nekretnine <sup>30</sup> .   | Porez na stanovanje  | Stambeni objekti koji je primarno mjesto stanovanja - oporeziva vrijednost nekretnine prelazi EUR 4.573; 0,2%<br>Druga nekretnina u vlasništvu - oporeziva vrijednost nekretnine se kreće u rasponu od 4.573 EUR do 7.662 EUR; 1,2%<br>Treća i svaka sljedeća nekretnina u vlasništvu - oporeziva vrijednost veća od 7.662 EUR : 1,7% | Olakšica u visini 10-15% za svakog uzdržavanog člana obitelji. Lokalna vlast može odobriti olakšice u visini do 15% za obveznike s nižim dohodkom (minimalni dohodak) i ako vrijednost objekta oporezivanja ne prelazi 130% prosječne vrijednosti nekretnina na tom području. Ako se nekretnina koristi u razdoblju kraćem od godine dana onda se za to razdoblje ne plaća porez. Oslobođeni od obveze plaćanja poreza ma stanovanje: stariji od 60 godina, udovci i udovice, invalidi primatelji socijalne pomoći (pod uvjetom da je nekretnina njihov primarni dom i da nisu obveznici poreza na bogatstvo).   | Lokalni porez, visina poreza je veća u gradovima nego u ruralnim područjima. Porez prikuplja središnja vlast, visinu poreza određuje lokalna vlast. Porez na stanovanje – porezni obveznik je vlasnik koji ujedno stanuje u nekretnini. Porezna stopa varira ovisno o tome da li je objekti primarno mjesto stanovanja ili druga nekretnina. Ukoliko se radi o drugoj nekretnini, u slučaju da ju obveznik koristi za stanovanje tek nekoliko tjedana godišnje, može biti izuzet od obveze plaćanja poreza. Ako je nekretnina iznajmljena porezni obveznik je najmoprimac. |
|           | Očekivana rentna vrijednost nekretnine na tržištu, pri čemu se uzimaju u obzir uvjeti, veličina i lokacija nekretnine <sup>31</sup> .<br>Vrijednost se zatim umanjuje za 50% zbog uračunatih tekućih troškova (popravci, osiguranja, održavanja i sl.) | Porez na vlasništvo: stambeni objekti, komercijalni objekti, industrijski objekti i zemljišta. |   | Potpuno oslobođenje za sljedeće kategorije obveznika: osobe starije od 75 godina i registrirane invalidne osobe (dohodak u prethodnoj godini ispod prikladne prihvatljive razine). Za osobe starije od 65 godina, a mlađe od 75 godina, olakšica u visini od 100 EUR. Lokalna vlast može odobriti izuzeće od plaćanja poreza ako se radi o nekretnini na ruralnom području, zatim za poljoprivredno zemljište, oslobođenje kod sadnje novih šuma. Kod novih građevinskih objekata – potpuno izuzeće dvije godine po izgradnji. Zatim 50% izuzeća do 100% izuzeće (za razdoblje do 5 godina) za kuće građene po standardu energetske učinkovitosti) te kod starijih objekata na kojima su izvršeni radovi sa svrhom očuvanja potrošnije energije. | Porezni obveznik je vlasnik nekretnine bez obzira živi li u njoj ili ju iznajmljuje. Porez određuje lokalno vijeće, ali ga prikuplja središnja vlast. Ukoliko vlasnik nekretnine u njoj i stanuje, plaća oba poreza i porez na stanovanje i porez na vlasništvo.   |

<sup>30</sup> Rentna vrijednost nije revidirana od 1970. godine<sup>31</sup> Rentna vrijednost nije revidirana od 1970. godine

| ZEMLJA   | POREZNA OSNOVICA  | OBJEKT OPOREZIVANJA  | POREZNA STOPA (%) / CIJENA PO M <sup>2</sup>   | POREZNA OSLOBODENJA I OLAKŠICE  | NAPOMENA  |
|----------|---|--|--|---|---|
| Grčka    | Površina nekretnine (m <sup>2</sup> )   | Stambene ili komercijalne nekretnine   | 0,5 EUR po m <sup>2</sup> : velike obitelji (4 i više djece); osobe s najmanje 80% tjelesnog invaliditeta; osobe s najmanje 67% invalidnosti od cerebralne paralize, autizam, downov sindrom, bilo koji oblik mentalnog invaliditeta. Do 20 EUR po m <sup>2</sup> : ostale kategorije poreznih obveznika.<br>U obzir se uzima starost te lokacija nekretnine.        | Izuzete osobe su: zakupci, vlasnici nekretnine ako u njoj stanuju (prebivalište), nezaposlene osobe koje najmanje godinu dana ne primaju naknadu za nezaposlene, osobe koje su nezaposlene barem 6 mjeseci u posljednjih godinu dana, slijepe osobe, umirovljenici mlađi od 55 godina s radnim stažom od 35 godina (teški poslovi), nezaposleni pomorci. Nema oslobođenja za osobe i obitelji s nižim dohotkom. | Porezni obveznik je vlasnik nekretnine bez obzira na rezidentnost.  |
| Hrvatska | Površina nekretnine (m <sup>2</sup> )   | Površina objekta (zgrada ili dio zgrade ili stan koji se koriste povremeno ili sezonski) | Od 5 do 15 kuna po kvadratnom metru.   |   | Visinu poreza na kuće za odmor propisuju svojom odlukom općina ili grad, ovisno o mjestu, starosti, stanju infrastrukture te drugim okolnostima važnim za korištenje kuće za odmor. Prihod od ovog poreza je prihod jedinica lokalne samouprave. Obveznici poreza za vlasnici takvih objekata.  |
| Mađarska | Tržišna vrijednost  | Zemljište i građevine  | Maksimalno 3% tržišne vrijednosti nekretnine.  | Izuzeti su stambeni prostori.   | Lokalni porez (varira od općine do općine), porezni obveznik je vlasnik nekretnine bez obzira na rezidentnost.  |
| Irska    | Tržišna vrijednost (zanimljivo je da procjenu vrši sam vlasnik nekretnine – razumna tržišna vrijednost nekretnine- koja se može postići u danom trenutku na tržištu).<br>Vrijednost procijenjena na dan 1.5.2013. vrijedi za razdoblje od 4 godine (do 2016.) | Građevina ili dijelovi građevine koji se koriste za namjenu stanovanja                   | Polazna osnovica je vrijednosti do 100.000 EUR na koju se primjenjuje stopa od 0,18%. Za svako sljedeće uvećanje vrijednosti u visinu od 50.000 EUR se opet primjenjuje stopa od 0,18%. Za nekretnine čija vrijednost premašuje milijun eura, vrijednost od 1 milijuna se oporezuje stopom od 0,18%, a na ostatak vrijednosti se primjenjuje porezna stopa od 0,25%. | Izuzete su građevine za koje se može dokazati da nisu pogodne za stanovanje.  | Lokalni porez. Porezni obveznici su vlasnici svih stambenih nekretnina (uključujući i nekretnine koje se iznajmljuju) te sljedeće kategorije osoba: dugoročni zakupci stambenog prostora (osobe koje zakupljuju stambeni prostor duže od 20 godina); osobe s interesom da ostvare pravo dugoročnog korištenja predmetnog stambenog prostora (žive u njemu najmanje 20 godina), osoba koja je zakonski predstavnik pokojne osobe (vlasnika nekretnine); zajednički vlasnici. Ukoliko je stambeni prostor iznajmljen na kraće razdoblje (manje od 20 godina) obveznik poreza je vlasnik nekretnine. |



| ZEMLJA  | POREZNA OSNOVICA   | OBJEKT OPOREZIVANJA   | POREZNA STOPA (%) / CIJENA PO M <sup>2</sup>   | POREZNA OSLOBODENJA I OLAKŠICE  | NAPOMENA  |
|---------|--|---|--|---|---|
| Italija | Katastarska vrijednost (službena vrijednost utvrđena za sve registrirane nekretnine) | Zemljište i građevine.  | 0,4% do 0,7%   | Osnovno stanovanje je izuzeto od plaćanja poreza. Ako je imovina neprikladna za stanovanje može se odobriti 50% smanjenje poreza.   | Lokalni porez – visinu porezne stope propisuje lokalna vlast ovisno o veličini imovine, lokaciji, razredu i kategoriji.   |
| Latvija | Katastarska vrijednost   | Građevine koje se koriste u gospodarske svrhe.  | 0,2 do 3,0%  | Lokalna vlast može odobriti porezne olakšice do 90%, 70%, 50% ili 25% iznosa poreza za određene kategorije poreznih obveznika. Oslobođenja u visini od 90% iznosa poreza propisana su za siromašne porezne obveznike te za porezne obveznike s niskim dohotkom. Porez na nekretnine se ne plaća u prvoj godini nakon izgradnje ili rekonstrukcije zgrade koja se koristi u gospodarske svrhe. | U 2012. godini je proširen objekt oporezivanja na pomoćne zgrade, zatim mjesta za parkiranja, te zgrade i zemljišta u vlasništvu vjerskih organizacija koje se ne koriste u vjerske svrhe.  |
|         |  | Neobrađeno poljoprivredno zemljište.  | 0,2 do 3,0%  | Površine manje od 1 ha se ne oporezuju.   | Lokalni porez, lokalna vlast određuje visinu porezne stope u rasponu od 0,2 do 3,0%. U slučaju da lokalna vlast ne odredi stopu do 1. listopada tekuće godine, primjenjuje se stopa od 1,5%   |
|         |  | Zemljište, zgrade i njihovi dijelovi (izuzev obiteljskih kuća ili višestambenih objekata)                                       | 0,2 do 3,0%  |   |   |
|         |  | Obiteljske kuće, višestambene zgrade – isključivo namijena za stanovanja (neovisno o tome jesu li ili ne podijeljene u stanove) | 0,2 % katastarske vrijednosti do 40.000 LVL<br>0,4% za preostali dio katastarske vrijednosti od 40.000 do 75.000 LVL<br>0,6% za dio katastarske vrijednosti iznad 75.000 LVL.  | Od plaćanja poreza su oslobođene obitelji s troje i više djece.   |   |
| Litva   | Katastarska vrijednost – metoda masovne procjene                                     | Građevine   | (Građevine u vlasništvu pravnih osoba (ili u vlasništvu fizičkih osoba, a koriste se u komercijalne svrhe) – stopa od 0,3% do 3,0%.<br>Sve vrste građevina u vlasništvu fizičkih osoba čija je vrijednost veća od 290.000 EUR oporezuju se stopom od 1%. |   | Porezni obveznici su pravne i fizičke osobe (domaće i strane). Lokalni porez, lokalna vlast određuje visinu porezne stope unutar danih raspona te donosi odluku o izuzećima i povlasticama. Od 1. siječnja 2012. godine uveden je godišnji porez na imovinu koji se kreće u rasponu od 0,3% do 3,0% vrijednosti imovine. Zemljište se oporezuje porezom na zemljište koji se kreće u rasponu od 0,01% do 4,0%, također ga određuje lokalna vlast i radi se o lokalnom porezu. |

| ZEMLJA     | POREZNA OSNOVICA                    | OBJEKT OPOREZIVANJA  | POREZNA STOPA (%) / CIJENA PO M <sup>2</sup>  | POREZNA OSLOBODENIA I OLAKŠICE  | NAPOMENA  |
|------------|-------------------------------------|--|---|---|---|
| Luksemburg | Procijenjena vrijednost             | Zemljišta i građevine  | 0,7 do 1,0 % procijenjene jedinične vrijednosti (lokalna vlast određuje visinu lokalnih koeficijenata (od 150 do 900%) ovisno o kategoriji nekretnine (prema veličini, starosti, lokaciji i namjeni). |   | Lokalni porez, porezni obveznik je vlasnik nekretnine neovisno o namjeni nekretnine. Jedinična vrijednost nekretnine predstavlja 5 do 10% tržišne vrijednosti nekretnine. |
| Nizozemska | Tržišna vrijednost                  | Zemljišta i građevine  | 0,1% do 0,3%  |   | Lokalna vlast određuje poreznu stopu koja se revidira svake četiri godine. Vrijednost nekretnine se ažurira svake godine. Porezni obveznici su samo rezidenti.            |
| Njemačka   | Katastarska vrijednost              | Zemljišta i građevine  | 0,35%   | U obzir se uzima obiteljski status poreznog obveznika i razina dohotka. Porez se ne plaća u razdoblju od deset godina nakon izgradnje objekta | Država određuje opću poreznu stopu na nekretnine. Lokalna vlast određuje koeficijente koji se primjenjuju na opću poreznu stopu (2,8 do 6,0).                             |
| Pojlska    | Površina nekretnine, m <sup>2</sup> | Zemljište korišteno u gospodarske svrhe<br>Ostalo zemljište<br>Stambeni objekti<br>Građevina korištena u gospodarske svrhe | 0,2 EUR<br>0,10 EUR<br>0,17 EUR<br>5,21EUR  |   | Lokalni porez   |
| Portugal   | Registrirana vrijednost imovine     | Zemljišta i građevine  | Ruralno područje – 0,8%<br>Urbano područje – 0,3% do 0,5%   | Od plaćanja poreza izuzeti su vlasnici nekretnina u urbanom području ukoliko su one njihovo primarno mjesto stanovanja.                       | Lokalni porez, određuje se na temelju sljedećih kriterija: područje građenja, namjena, starost, kvaliteta izgradnje i lokacija.   |
| Rumunjska  | Oporeziva vrijednost nekretnine     | Građevine<br>Zemljište   | U vlasništvu fizičke osobe: 0,1%.<br>U vlasništvu pravne osobe: 0,25 do 1,5%..<br>Prema površini, kategoriji zemljišta, lokaciji.   | Zemljište koje izgrađeno je izuzeto izuzete građevine i zemljišta u ind. parkovima (ako se radi o poduzećima).                                | Lokalni porez, oporezivu vrijednost nekretnine određuju lokalne vlasti na temelju kriterija starosti, tipa, strukture i lokacije nekretnine.                              |

| ZEMLJA    | POREZNA OSNOVICA  | OBJEKT OPOREZIVANJA                     | POREZNA STOPA (%) / CIJENA PO M <sup>2</sup>   | POREZNA OSLOBODENJA I OLAKŠICE   | NAPOMENA  |
|-----------|---|---|--|--|---|
| Slovačka  | Vrijednost zemljišta (površina x vrijednost po m <sup>2</sup> ) | Porez na zemljište                      |  |  | Lokalni porez, visina ovisi o vrsti zemljišta i lokaciji. Porezni obveznik je vlasnik nekretnine.   |
|           | Površina  | Porez na izgradnju                      | 0,03 EUR po m <sup>2</sup> izgrađenog zemljišta uvećano za 0,3 EUR za svaki dodani kat   |  | Lokalni porez, porezni obveznik je vlasnik nekretnine.  |
|           | Površina  | Porez na stanove                        | 0,03 EUR do 0,3 EUR po m <sup>2</sup>  |  | Lokalni porez, porezni obveznik je vlasnik nekretnine.  |
| Slovenija | Vrijednost nekretnine određena zakonom                          | Objekti za stanovanje                   | 0,1 - 1,5% ovisno o tipu i vrijednosti nekretnine  | Zgrade manje od 160 m <sup>2</sup> .<br>Zgrade koje se koriste u poljoprivredne svrhe. | Lokalni porez, porezni obveznik je vlasnik nekretnine. Od 1. siječnja 2014. godine treba je u primjeni biti novi porez na nekretnine. Međutim, Ustavni sud je za sada suspendirao primjenu tog poreza <sup>32</sup> . |
|           |   |   | 0,5% vrijednosti nekretnina, ako je vrijednost nekretnine između 500.000 EUR i 1.000.000 EUR (za objekte u kojima vlasnici stanuju stopa je 0,25%)<br>1% vrijednosti nekretnina, ako je vrijednost nekretnine iznad 1.000.000 EUR (za objekte u kojima vlasnici stanuju stopa je 0,5%) |  |   |
|           |   | Objekti za odmor i rekreaciju           | 0,2% do 1,5%   |  |   |
|           |   | Poslovni objekti; građevinsko zemljište | 0,15 do 1,25% ( u slučaju da je objekt prazan porezna stopa se uvećava za 50%  |  |   |

<sup>32</sup> Prema Zakonu o porezu na nekretnine donesenom krajem 2013. godine, porezna osnovica bi se određivala na temelju modela masovne procjene vrijednosti nekretnina (registar nekretnina), pri čemu bi prve dvije godine primjene predstavljale prijelazno razdoblje, tako da bi u 2014. godini poreznu osnovicu činilo 80% procijenjene vrijednosti nekretnine, u 2015. 90%, a kasnije puna vrijednost nekretnine. Na nastanjene stambene objekte primjenjivala bi se porezna stopa od 0,15% (za objekte čija vrijednost premašuje 500.000 eura stopa bi se uvećavala za 0,25 postotnih bodova), na komercijalne i industrijske zgrade 0,75% (međutim energetska postrojenja bi se oporezivala stopom od 0,4%), a na šume 0,07%. Također, prazni stambeni objekti (uključujući i kuće za odmor) oporezivali bi se stopom od 0,5%. Ustavni sud Republike Slovenije neustavnim je ocijenio ključne dijelove novog zakona o porezu na nekretnine, nejasnim ocjenjuje model masovne procjene vrijednosti i diskriminatornim ocjenjuje povoljniji porezni tretman energetskih objekata.

| ZEMLJA           | POREZNA OSNOVICA   | OBJEKT OPOREZIVANJA   | POREZNA STOPA (%) / CIJENA PO M <sup>2</sup> | POREZNA OSLOBODENJA I OLAKŠICE   | NAPOMENA   |
|------------------|--|---|--|--|--|
| Španjolska       | Katastarska vrijednost   |   | 0,5% do 1,0%                                 |  | Lokalni porez.   |
|                  | Katastarska vrijednost   | Gradvine  | 0,5% - 1,0%                                  | Za umirovljenike se primjenjuje niža porezna stopa od 0,4%.  | Lokalni porez.   |
| Švedska          |  | stambene građevine  | 0,75%  | Porez se ne plaća u razdoblju od pet godina nakon izgradnje stambenog objekta, dok je za sljedećih pet godina porez je umanjen za 50%. |  |
|                  |  | engineering constructions   | 0,2% - 2,8%                                  |  |  |
|                  |  | Stambene zgrade   |  | smanjenje poreza za invalide osobe   |  |
| Velika Britanija | Kapitalna vrijednost nekretnine na dan 01. travnja 1991. za Englesku, Škotsku te na dan 1. travnja 2003. za Wales i 1. travnja 1999. za Sjevernu Irsku <sup>33</sup> . | Namješten drugi dom ili vikendica – 10 do 50% popusta jer u njima nitko ne živi na stalnoj bazi |  | Porez je umanjen za 25% ukoliko u nekretnini živi samac.   | Svaka lokalna vlast radi listu vrijednosti svih domaćih nekretnina na svom području. Vrijednost nekretnine se procjenjuje na godišnjoj osnovi i kategorizira u osam kategorija (tzv. Council Rate) |
|                  |  | Objekti u vlasništvu kompanija  | Vrijednost veća od 2.000.000 GBP             |  | Tzv. <i>business rate</i> (eng.)   |

Izvor: European Commission, (2013), Internet stranice nadležnih ureda za oporezivanje pojedinih zemalja članica EU.

<sup>33</sup> U slučaju da je nekretnina od tada značajno izmijenjena onda se procjenjuje koliko bi takva nekretnina vrijedila u tom vremenskom trenutku.

## Zaključak

Oslanjanje na oporezivanje nekretnina pokazalo se povezanim sa stupnjem gospodarskog razvoja pojedine zemlje kao i s razvijenosti tržišta nekretninama. Iz provedene analize razvidna je značajna razlika u prihodnom potencijalu ovog poreznog oblika između novih zemalja članica Europske unije i zemalja koje su postale članicama prije 2004. godine. Tako su prihodi od periodičkog poreza na nekretnine u 2011. godini činili u prosjeku 0,5 posto BDP-a EU-10, dok su na razini EU-17 oni činili 1,0 posto BDP-a. Značajne razlike su utvrđene i s obzirom na udio prihoda od periodičkog poreza na nekretnine u ukupnim poreznim prihodima. Prihodi od periodičkog poreza na nekretnine su tako u novim zemljama članicama (EU-10) u 2011. godini činili 1,7 posto ukupnih poreznih prihoda, a u starim su zemljama članicama (EU-17) istovremeno činili 2,5 posto ukupnih poreznih prihoda.

Na temelju usporednog pregleda predmeta oporezivanja, načina utvrđivanja porezne osnovice, poreznih stopa te poreznih olakšica i izuzeća po zemljama članicama Europske Unije (uključujući i Hrvatsku), vidljivo je kako je u većini zemalja članica EU porez na nekretnine izvor proračuna lokalne vlasti, koje ujedno određuju i visinu poreza. Zbog skromne izdašnosti ovog poreznog oblika i zbog činjenice da se radi o porezu koji je u većini zemalja prihod lokalnih vlasti<sup>34</sup>, porez na nekretnine teško može biti uporište prihodnog sustava zemalja. Međutim, on predstavlja vrlo dobar izvor financiranja lokalnih vlasti. Ekonomska teorija i iskustvo zemalja koje primjenjuju ovaj porezni oblik ukazuju na brojne pozitivne aspekte oporezivanja nekretnina (decentralizacija, jačanje autonomije i odgovornosti lokalnih vlasti, transparentnost, nemobilnost porezne osnovice, reguliranje tržišta nekretnina i td.).

Prilikom uvažavanja preporuka Europske komisije, OECD-a i MMF-a da se porezno jače optereti potrošnja i imovina, treba biti prilično oprezan. Iako se te preporuke temelje na rezultatima najnovijih relevantnih empirijskih istraživanjima o utjecaju pojedinih poreznih oblika na gospodarski rast, valja voditi računa o činjenici da su rezultati dobiveni na uzorku zemalja čiji se porezni sustavi tradicionalno temelje na oporezivanju dohotka dobiti i imovine. Pri provođenju poreznih reformi koje uključuju i reforme poreza na nekretnine, valjalo bi voditi računa o specifičnosti poreznog sustava pojedine zemlje. Prilikom razmatranja uvođenja poreza na vlasništvo nad nekretninama u Hrvatskoj uvelike može pomoći iskustvo ostalih zemalja članica EU, osobito članica sa sličnim poreznim sustavima. Uvođenje novog poreza na vlasništvo nad nekretninama u Hrvatskoj dodatno ote-

---

<sup>34</sup> U zemljama članicama EU porez na nekretnine izvor je proračuna lokalne vlasti, iznimka je jedino Francuska u kojoj prihode s naslova poreza na stambene i poslovne građevine prikuplja središnja vlast.

žava nesređeno tržište nekretnina, nepostojanje potpune evidencije vlasništva nad nekretninama, ali i razina povjerenja građana odnosno poreznih obveznika u javnu odnosno lokalnu vlast. Dodatni problem su problemi u financiranju jedinica lokalne uprave kao i pitanje prevelikog broja tih jedinica i njihovih mogućnosti financiranja.

### LITERATURA:

- Arnold, J. (2008.). "Do Tax Structures Affect Aggregate Economic Growth? Empirical evidence from a Panel of OECD countries" *Working Paper*, br. 643, Pariz: OECD.
- Arnold, J.M. et al. (2011.). "Tax Policy for Economic Recovery and Growth", *The Economic Journal*, 121(550): F59–F80.
- Avila, D.R., Strauch, R., (2008.). "Public finances and long term growth in Europe: Evidence from a panel data analysis" *European Journal of Political Economy*, 24 (1): 172-191.
- Bahl, R. (2009.). "Property Tax Reform in Developing and Transition Countries", USAID.
- Bahl, Roy, Martinez-Vazquez J. (2008.). "The Determinants of Revenue Performance" u: , Bahl, R., Martinez-Vazquez, J. i Youngman, J. (ur.), *Making the Property Tax Work: Experiences in Developing and Transitional Countries*. Cambridge. Lincoln Institute of Land Policy.
- Bajo, A., Jurlina Alibegović, D. (2008.). *Javne financije lokalnih jedinica vlasti*. Zagreb: Školska knjiga.
- BDO AWT, (2011.), *Die Besteuerung von Immobilien in Deutschland*. München: BDO AWT GmbH. file:///C:/Users/irasic/Downloads/immobilien2011.pdf
- Belullo, A., Dužman, T. (2011.) "Relations among government revenues and gross domestic product (GDP) of the Republic of Croatia", *Ekonomski istraživanja* (4): 142-150.
- Benazić, M. (2006.). „Fiskalna politika i gospodarska aktivnost u Republici Hrvatskoj: model kointegracije“, *Ekonomski pregled*, (57) 12: 882-918.
- Berger, T., Everaert, G. (2013.). "Is the impact of labour taxes on unemployment asymmetric?" *Macroeconomic Dynamics*, 17 (01): 143-154.
- Bleaney, M.F., Gemmell, N., Kneller, R. (2001.). "Testing the endogenous growth model: Public expenditure, taxation and growth over the long-run", *Canadian Journal of Economics*, 34 (1): 36-57.

- Bronić, M. (2009.). „Porezi u Hrvatskoj i u zemljama OECD-a“, *Aktualni osvrti Instituta za javne financije*, br. 16, Zagreb.
- Brunori, D. (2007.). *Local Tax Policy: A Federalist Perspective*. Washington: The Urban Institute Press.
- Bujang, I., Hakim, T.A. i Ahmad, I. (2013.). “Tax Structure and Economic Indicators in Developing and High-income OECD Countries: Panel Cointegration Analysis“, *Procedia Economics and Finance*, 7: 164 - 173.
- Cozmei, C., Muler, O., (2012.), “Impact of Property Taxes on Commercial Real Estate Competition in Romania“, *Procedia Economics and Finance*, 3: 604 – 610.
- Das Bundesministerium für Finanzen, <https://www.bmf.gv.at/steuern/immobilien-grundstuecke/immobilien-und-grundstuecke.html>
- Davulis, G., Peleckis, K., Slavinskaitė, N. (2013.). “Development of Local Municipality Taxes and Principles of Fiscal Policy in Lithuania“, *American International Journal of Contemporary Research*, 3 (8): 38-50.
- Deloitte, (2013.). Deloitte Cyprus Tax Services, Cyprus Tax News, Immovable Property Tax 2013.
- Deloitte, (2014.), Greecehighlights 2014, Internet stranica: <http://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-greecehighlights-2014.pdf>
- Economics Department Working Papers, br. 643, Pariz: OECD.
- European Commission, (2011a.). *Taxation trends in the European Union*. Luxembourg: Publications Office of the European Union.
- European Commission, (2011b.) *Tax reforms in EU Member States 2011*. European Economy, 0(5), Bruxelles: European Commission.
- European Commission, (2012.). *Property taxation and enhanced tax administration in challenging times*, Economic Papers 463.
- European Commission, (2012.). *Tax reforms in EU Member States 2012 - Tax policy challenges for economic growth and fiscal sustainability*. Bruxelles: European Commission.
- European Commission, (2012.). *Taxation trends in the European Union*. Luxembourg: Publications Office of the European Union.
- European Commission, (2013.). *Tax reforms in EU Member States 2013 - Tax policy challenges for economic growth and fiscal sustainability*. Bruxelles: European Commission.
- European Commission, (2013.). *Taxation trends in the European Union*. Luxembourg: Publications Office of the European Union. [http://www.europe-re.com/files/00034800/GLN\\_CzechRep1.pdf?a](http://www.europe-re.com/files/00034800/GLN_CzechRep1.pdf?a)



- Johansson, Å. et al. (2008.). "Tax and economic growth", *OECD Economics Department Working Paper*, br. 620, Pariz: OECD.
- Kerr, I., Monsingh, V., (1998.). "Taxation mix and tax policy in developing economies", *School of Economics and Finance Working Paper No. 98.01*, Curtin University, Perth, Western Australia.
- Kesner-Škreb, Marina, (2009.). „Što sve treba znati o oporezivanju nekretnina”, *Newsletter - Povremeno glasilo Instituta za javne financije*, (46), Zagreb: Institut za javne financije.
- Kesner-Škreb, Marina, (2012.). „Mnogo vike nizašto – tri pitanja o porezima na nekretnine”, *Newsletter - Povremeno glasilo Instituta za javne financije*, 14 (66), Zagreb: Institut za javne financije.
- Kordić, G. i Podborkić, R. (2010.). „Oporezivanje imovine: hrvatska praksa i europska iskustva“, *Ekonomska misao i praksa*, 1: 105-119.
- KPMG, (2011.), *Guide to Taxes on Real Estate in CEE and CIS*, KPMG Central and Eastern Europe.
- Kukić, N. i Švaljek, S., (2012.). „Porez na nekretnine: osnovne značajke i rasprava o uvođenju u Hrvatskoj“, *Privredna kretanja i ekonomska politika*, 22 (132): 49-90.
- LAWIN, (2013.). *General Aspects of Tax Regimes in the Baltic States 2013 Lithuania, Latvia, Estonia*. [http://www.lawin.com/files/20130509\\_general\\_aspects\\_of\\_tax\\_regimes\\_in\\_baltic\\_states\\_2013\\_final.pdf](http://www.lawin.com/files/20130509_general_aspects_of_tax_regimes_in_baltic_states_2013_final.pdf)
- Lovrinčević, V. (2011.). Porez na nekretnine u EU-u i implikacije za Hrvatsku, *Ekonomski Vjesnik*; 24(2): 419-429.
- Markova, H., (2010.), Real Estate Tax in the Czech Republic, *Social Sciences Studies*, 2(6): 85-91.
- McCluskey, W.J., Davis, P.T., Lim, L.C. (2007.). "Residential property tax reform in Northern Ireland: impact analysis and spatial redistribution", *Journal of Property Tax Assessment & Administration*, 4(3): 59-70.
- Mendoza, E.G., Milesi-Ferretti, G.M., Asea, P., (1997.). "On the ineffectiveness of tax policy in altering long run growth: Harberger's superneutrality conjecture" *Journal of Public Economics*, 66: 99-126.
- Norregaard, J. (2013.)., "Taxing Immovable Property Revenue Potential and Implementation", *IMF Working Paper*, WP/13/129: 1-43.
- Odluka USRH NN, 26/00, čl. 127 OPZa NN 127/00, 86/01 – ispravak
- Odluka Ustavnog suda RH, Narodne novine, br. 26/2007.
- OECD, (2008.). *Revenue Statistics 1965-2007*. Paris: OECD.
- PKF, (2013.). *Slovenia Tax Guide 2013*, PKF Worldwide Tax Guide 2013.

- Plimmer, F., McCluskey, W.J., Connellan, O., (2000.), *Equity and Fairness within Ad Valorem Real Property Taxes*, *Lincoln Institute of Land Policy Working Paper*, Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy.
- Ravnik, R. i Žilić, I. (2011.). "The use of SVAR analysis in determining the effects of fiscal shocks in Croatia", *Financial Theory and Practice*, 35(1): 25-58.
- Rukelj, D. (2009.). "Modelling Fiscal and Monetary Policy Interactions in Croatia Using Structural Vector Error Correction Model", *Privredna kretanja i ekonomska politika*, 19 (121): 27-59.
- Simonsen, B., Robbins, M.D. (2003.). "Reasonableness, satisfaction, and willingness to pay property taxes", *Urban Affairs Review*, 38 (6): 831-854.
- Slack, E. (2011.). *The Property Tax – in Theory and Practice*. IMFG Papers on Municipal Finance and Governance. Toronto: Institute on Municipal Finance and Governance.
- Stokey, N.L., Rebello S., (1995.). "Growth effects of flat-rate taxes", *Journal of Political Economy*, 103 (3): 519-550.
- Stucere, S. i Mazure, G. (2012.). "Application of Immovable Property Tax in The EU Baltic Sea Region Countries", *Economic Science for Rural Development Conference Proceedings*; 28: 231-237.
- Šimović, H. (2009). „Međuovisnost oporezivanja o gospodarskog rasta u Hrvatskoj“, *Ekonomski istraživanja*, 22(1): 33-46.
- Šimović, H. i Deskar-Škrbić, M. (2013). "Dynamic effects of fiscal policy and fiscal multipliers in Croatia", *Zbornik radova Ekonomskog fakulteta u Rijeci, časopis za ekonomsku teoriju i praksu*, 31(1): 55-78.
- Šulija, V. LL.M. et al. (2005.). "Reform of the Property Tax and Problems of Real Estate Appraisal for Taxation Purposes in Transitional Economies of Central and Eastern Europe", *Lincoln Institute of Land Policy Working Paper*. Lincoln Institute of Land Policy.
- UNHABITAT, (2013.). *Property Tax Regimes in Europe*. United Nations Human Settlements Programme. Nairobi: UNHABITAT.
- Wolfgang A., (2002.). *Steuern und Gebühren für Immobilien*, Wien: Institut für Immobilien Bauen und Wohnen. <http://www.iibw.at/deutsch/portfolio/immobilien/downloads/Arge%20Eigenheim%202002%20Steuern%20und%20Gebuehren%20fur%20Immobilien.pdf>
- Zakon o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, Narodne novine 117/1993, 69/1997, 33/2000, 73/2000, 127/2000, 59/2001, 107/2001, 117/2001, 150/2002, 147/2003, 132/2006, 26/2007, 73/2008, 25/2012.
- Zakon o komunalnom gospodarstvu, Narodne novine, 26/2003, 82/2004, 110/2004, 178/2004, 38/2009, 49/2011, 84/2011, 90/2011, 144/2012, 94/2013, 153/2013.

Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine, 69/97, 26/00, 127/00, 153/02, 22/11

Zodrow, G.R. (2001.). "The Property Tax as a Capital Tax: A Room with Three Views", *National Tax Journal*, 54(1): 139-156.

## TAXING IMMOVABLE PROPERTY: BASIC FEATURES AND APPLICATION OF IMMOVABLE PROPERTY IN CROATIA AND OTHER EU COUNTRIES

### Summary

The aim of this paper is to consider the main features of immovable property tax, the arguments for using real property taxation and to give a survey of recurrent property tax regimes across EU countries. Recent empirical studies have identified taxes on real estate property as least detrimental to GDP growth. In line with these results the Council of Europe invites Member States to review their tax systems, shifting tax intensity from labour taxes towards taxes on consumption and property. However, when interpreting aforementioned results, we should take into account the fact that these findings are based on a sample of OECD countries whose tax systems are traditionally based on the taxation of income, profits and property. In contrast, tax structure in Croatia is rather different. Croatian tax system is predominantly based on consumption taxation. The most abundant source of budget revenues is Value Added Tax – VAT which accounts for 60% of total tax revenues of government budget revenues, followed by special taxes and excise (18.3% of total government budget revenues). The one part of the paper is dedicated to the analysis of importance of recurrent tax on real estate property across EU member states. The importance is measured by the share of the revenues of recurrent property taxes in the total governmental revenues and in the GDP. The results of the analysis indicate that there is a significant gap between the new EU countries (EU-10) and the old member states (EU-17) in terms of recurrent taxes on property in GDP and in total tax revenues. In 2011 the average for EU-10 countries was around 0.5% in GDP (1.7% total tax revenues) vs 2.0 % GDP average for EU-17 countries (2.5% of the total tax revenues). In addition, this paper examines the application of recurrent property tax in the EU Countries. The research leads to the conclusion that in most of the EU member states the recurrent property tax is a local tax and it is typically levied at the sub-central level. On the other hand, objects taxable with recurrent property tax, tax rates, procedure for setting tax rates, tax reliefs and exemptions significantly differ in the EU member states. Each country has a different definition of real estate property, different approach on real property value and taxation.

Key words: recurrent property tax, property tax, tax reform