

Na temelju članka 42. Zakona o lokalnim porezima („Narodne novine“, br. 115/16, 101/17, 114/22, 114/23 i 152/24) i članka 29. stavka 1. točke 28. Statuta Grada Vodica („Službeni glasnik Grada Vodica“, broj 12/22 i 06/25), Gradsko vijeće Grada Vodica na _____. sjednici održanoj _____. godine donosi

Odluku o izmjenama Odluke o gradskim porezima

Članak 1.

U Odluci o gradskim porezima („Službeni glasnik Grada Vodica“, broj 19/23), u članku 2. stavku 1. mijenja se točka 2. i ista glasi: „2. Porez na nekretnine“.

Članak 2.

Poglavlje 2. mijenja se i glasi: „2. Porez na nekretnine“.

Članak 3.

Članak 4. mijenja se i glasi:

Porez na nekretnine plaća se 7,50 eura/m² korisne površine nekretnine, određene propisom kojim se uređuju uvjeti i mjerila za izračun zaštićene najamnine.

Od plaćanja poreza na nekretnine, oslobađaju se obveznici koji primaju zajamčenu minimalnu naknadu sukladno rješenju Centra za socijalnu skrb, za vrijeme dok takvo pravo traje.

Obveznik iz prethodnog stavka podnosi pisani zahtjev uz dokaz da ima pravo na oslobađanje od plaćanja poreza na nekretnine.

Članak 4.

U članku 5. stavku 1. riječi: „poreza na kuće za odmor“ mijenjaju se riječima: „poreza na nekretnine“.

U stavku 2. riječi: „porez na kuće za odmor“ mijenjaju se riječima: „porez na nekretnine“.

Članak 5.

U članku 14. stavku 2. riječi: „poreza na kuće za odmor“ mijenjaju se riječima: „poreza na nekretnine“.

Članak 6.

U članku 15. riječi: „poreza na kuće za odmor“ mijenjaju se riječima: „poreza na nekretnine“.

Članak 7.

Ova Odluka objaviti će se u „Službenom glasniku Grada Vodica“, a stupa na snagu 1. siječnja 2026. godine.

KLASA:
URBROJ:
Vodice,

GRADSKO VIJEĆE GRADA VODICA

**PREDSJEDNIK
Ante Pešić**

OBRAZLOŽENJE

Izmjenama Zakona o lokalnim porezima mijenja se naziv poreza na kuće za odmor u porez na nekretnine, precizira se pojam nekretnine u smislu što jasnijeg definiranja predmeta oporezivanja u vlasništvu poreznih obveznika te propisuje se obveza ovog poreznog oblika u svim JLS-ovima.

U skladu s navedenim, ne radi o uvođenju novog poreznog oblika, već se radi o prilagodbi postojećeg oblika poreza koji je i do sada bio u primjeni. Namjera je da porezni obveznici i porezna tijela jasnije razumiju postojanje porezne obveze odnosno postojanje predmeta oporezivanja, čime će se povećati pravna sigurnost u poreznim postupcima.

S ciljem rasterećenja građana i gospodarstva na način koji je moguć i fiskalno održiv, provodi se i ova porezna reforma u fokusu koje je oporezivanje nekretnina koje donosi porezne pogodnosti poreznim obveznicima koji su trajno naseljeni u nekretninama odnosno raspolažu nekretninama, s ciljem omogućavanja priuštivog stanovanja u Republici Hrvatskoj.

Provođenje navedenih poreznih izmjena rezultirat će unaprjeđenjem i jačanjem sustava naplate dosadašnjeg poreza na kuće za odmor odnosno poreza na nekretnine, a istovremeno i postizanje priuštivog stanovanja odnosno smanjenje cijene stanovanja. U bitnome se navode sljedeće posljedice izmjene ovoga Zakona koje se odnose na priuštivo stanovanje kao što je umanjeње neravnoteža na tržištu stambenih nekretnina i stambenog najma na strani ponude, povećanje broja reguliranih odnosa u području iznajmljivanja i posljedično povećanje pravne sigurnosti u odnosima između najmodavaca i najmoprimaca. Nadalje, stvaraju se uvjeti za ugovaranje stabilne, predvidive politike upravljanja nekretninama (potiče se ugovaranje dugoročnog najma, stvaranje stabilnih stambenih uvjeta za obitelji i zaposlene u područjima s izraženim sezonalitetom najma). Kod poreznih obveznika povećava se porezna disciplina otklanjanjem nejasnoće oko definicije predmeta oporezivanja te omogućavanje prebacivanja težišta oporezivanja pojedine jedinice lokalne samouprave na oporezivanje imovine.

Isto tako, za pretpostaviti je da će financijski učinak temeljem ovih zakonodavnih izmjena biti povećanje poreznih prihoda od naplate poreza na nekretnine jer će se povećati zakonski raspon iznosa poreza na nekretnine koje JLS-ovi mogu propisati svojim odlukama, preciziranjem definicije proširiti obuhvat oporezivih nekretnina te uvesti raspodjela prihoda između JLS-ova i Republike Hrvatske.

Povećanje zakonskog raspona iznosa poreza na nekretnine koji bi se prema ovim izmjenama mogao propisati u iznosu od 0,60 do 8,00 eura/m² korisne površine umjesto dosadašnjih 0,60 do 5,00 eura/m² korisne površine. Pri tome, korisna površina nekretnina bila bi određena propisom kojim se uređuju uvjeti i mjerila za izračun zaštićene najamnine, a što se kao kriterij koristi i kod utvrđivanja obveze komunalne naknade prema posebnom propisu. Propisivanjem ovakvog načina utvrđivanja korisne površine, administrativno se pojednostavljuje postupak pred poreznim tijelima čime se omogućava da se jednom utvrđena korisna površina koristi i u postupku utvrđivanja poreza na nekretnine i komunalne naknade.

Zakonskim odredbama oslobađaju od oporezivanja nekretnine koje služe stalnom stanovanju vlasnika, povezanih fizičkih osoba ili najmoprimca. S obzirom na to da nekretnina koja služi za stalno stanovanje ispunjava svoju svrhu i trajno se koristi, za isto se onda predlaže da bude oslobođena od plaćanja poreza na nekretnine, isto kao i nekretnine koje su temeljem ugovora o najmu u određenom poreznom razdoblju iznajmljene najmanje 10 mjeseci. Rok od 10 mjeseci postavlja se kao zahtjev kako bi se izbjegla praksa povremenih sklapanja ugovora radi izbjegavanja porezne obveze ali kako bi se i istovremeno u slučaju promjene okolnosti ostavilo dovoljno vremena za sklapanje novih ugovora tijekom obračunskog razdoblja.

Oslobođene od plaćanja poreza na nekretnine su i nekretnine u vlasništvu JLS-a, a koje se nalaze isključivo na teritoriju tog JLS-a. Za preostale nekretnine koje JLS možda ima na području neke druge JLS, plaćao bi se porez na nekretnine. Nadalje, oslobođene su nekretnine koje uslijed proglašenja prirodnih nepogoda u određenom poreznom razdoblju nisu podobne kao stambeni prostor te u ostalim slučajevima kada se iz svih objektivnih razloga može utvrditi da je onemogućena stambena namjena nekretnine. Prema odredbama ovoga Zakona propisuje se da se stambena namjena nekretnine utvrđuje temeljem postojanja barem dijela infrastrukture ili opreme ili uređaja koji zamjenjuju priključak na infrastrukturu, u suprotnom ako ne postoji prethodno navedeno kojom bi se mogla utvrditi stambena namjena nekretnine, za istu se ne plaća porez na te nekretnine. Isto tako, oslobođene su nekretnine javne namjene i nekretnine namijenjene institucionalnom smještaju osoba. Od plaćanja poreza na nekretnine oslobođene su i nekretnine 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 te nekretnine 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. Najvažnije, poreza na nekretnine su oslobođene i nekretnine koje domaćinu određenom prema propisu kojim se uređuje ugostiteljska djelatnost služe za stalno stanovanje (tzv. „mali iznajmljivači“). Odlukom se predlaže osloboditi plaćanja poreza na nekretnine i socijalno ugrožene osobe, odnosno korisnike zajamčene minimalne naknade uz podnošenje zahtjeva i dokaza.

Kako se porez na nekretnine utvrđuje prema podacima o vlasniku nekretnine i stanju nekretnine na dan 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez, u trenutku utvrđivanja porezne obveze poreznom tijelu trebaju biti već poznate sve okolnosti koje su bitne za utvrđivanje porezne obveze. Međutim, ukoliko unatoč navedenom dođe do izmjena okolnosti koje utječu na činjenicu porezne obveze, porezno tijelo će korištenjem instituta propisanih Općim poreznim zakonom djelovati na ispravno utvrđenje porezne obveze.

U svrhu oslobođenja od plaćanja poreza na nekretnine, porezni obveznik bi na poziv poreznog tijela trebao dokazati činjenicu stalnog stanovanja, pri čemu se formalna prijava prebivališta na nekretnini ne bi smatrala isključivim dokazom stalnog stanovanja. Dakle, ukoliko porezni obveznik koristi nekretninu za stalno stanovanje ili ju iznajmljuje na temelju ugovora o najmu za stalno stanovanje, on sukladno predloženoj zakonskoj odredbi može biti oslobođen plaćanja poreza na nekretnine te je na poziv poreznog tijela dužan isto dokazati koristeći se odgovarajućim dokaznim podacima koji će to i potvrditi. Naime, Općim poreznim zakonom propisano je da u poreznom postupku teret dokaza za činjenice koje smanjuju ili ukidaju porez snosi porezni obveznik. U skladu s navedenim, teret dokazivanja svih činjenica i okolnosti prema kojemu se utvrđuje da se nekretnina koristi za stalno stanovanje, pri čemu se uzima u obzir središte životnih interesa osobe (kako osobne tako i gospodarske veze), snosi porezni obveznik. Upravo radi navedenog, sama prijava prebivališta na adresu nekretnine ne smatra se utvrđenom činjenicom stalnog stanovanja na nekretnini jer samo po sebi ne znači da se nekretnina koristi za stalno stanovanje i ne oslobađa osobu od obveze plaćanja poreza na nekretnine već se sveobuhvatno promatraju cjelokupni dokazni materijali koji upućuju na središte životnih interesa osobe. Isto tako, radi ostvarivanja prava za oslobođenje u ostalim slučajevima kada se iz svih objektivnih okolnosti može utvrditi da je onemogućena stambena namjena nekretnine, porezni obveznik je dužan dokazati da je onemogućena stambena namjena nekretnine.

Također, porezno tijelo je ovlašteno prikupljati podatke koji dokazuju stalno stanovanje i od drugih osoba koje raspolažu tim podacima, a osobito od osoba koje raspolažu s podacima o korištenju dijelova infrastrukture. Isto tako, porezni obveznik je za nekretninu koja se iz objektivnih razloga ne može koristiti dužan dokazati da je onemogućena stambena namjena nekretnine. Na postupke utvrđivanja i naplate poreza iz ovoga Zakona te druga postupovna pitanja koja nisu uređena ovim Zakonom primjenjuje se Opći porezi zakon, a supsidijarno i Zakon o općem upravnom postupku.

Zaključak je slijedeći, naime predloženom Odlukom o izmjenama Odluke o gradskim porezima ne uvodi se novi porez nego se zamjenjuje odnosno transformira postojeći porez na kuće za odmor.

Usvojenim novim paketom poreznih zakona, zakonodavac nastavlja sa smanjenjem i rasterećivanjem oporezivanja rada i dohotka, dok s druge strane nastavlja sa povećanjem i opterećivanjem poreza od imovine.

Člankom 5. Zakona o izmjenama i dopuni Zakona o lokalnim porezima definirano je na koje nekretnine se neće plaćati ovaj porez. Bitno je istaknuti da se porez na nekretnine ne plaća na nekretnine koje domaćinu određenom prema propisu kojim se uređuje ugostiteljska djelatnost služe za stalno stanovanje.