

ŠTO SVE TREBA ZNATI O POREZU NA NEKRETNINE

1. Što se mijenja u oporezivanju nekretnina?

Od 1. siječnja 2018. godine uvodi se porez na nekretnine koji će zamijeniti postojeću komunalnu naknadu, spomeničku rentu i porez na kuće za odmor.

Razlika između komunalne naknade i poreza na nekretnine je ta što su uz koeficijent namjene i koeficijent zone uvedeni još koeficijent stanja (Ks) te koeficijent dobi (Kd) nekretnine.

2. Što je predmet oporezivanja?

Predmet oporezivanja je nekretnina, a nekretninom se smatra:

- stambeni prostor - za trajno i povremeno stanovanje,
- poslovni prostor - prema stvarnoj djelatnosti,
- garažni prostor,
- drugi pomoćni prostori - podrumi, tavani, ljetne kuhinje, skladišta, tj. svi prateći objekti koji su povezani sa stambenim ili poslovnim prostorom,
- ostali prostori bez namjene – izvedeni prostori koji se mogu smatrati uporabnom cjelinom te za sad nemaju namjenu (npr. ROH BAU prostori),
- građevinsko zemljište koje se koristi u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti i
- neizgrađeno građevinsko zemljište ako se nalazi unutar građevinskog područja,

Stambeni prostor za povremeno stanovanje čini svaka zgrada ili dio zgrade ili stan koji se koriste povremeno ili sezonski (kuće za odmor, nekretnine za iznajmljivanje...).

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

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

3. Tko je obveznik plaćanja poreza?

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

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

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

4. Kako se izračunava porezna obveza?

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

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

5. Kako se određuju parametri za izračun poreza?

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

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

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

Koeficijent stanja kreće se od 0,8 do 1,2 pri čemu se koeficijent 0,8 odnosi na prostore koji nisu prikladni za uporabu, koeficijent 1,0 za prostore koji su prikladni za uporabu sukladno svojoj namjeni, a koeficijent 1,2 za prostore koji su prikladni za uporabu i raspolažu dodatnim sadržajima (bazeni, saune, sportski tereni...).

Koeficijent dobi ovisi o godini izgradnje. Zakonom je određeno da je za nekretnine izgrađene do 1940. godine koeficijent 0,8, za nekretnine izgrađene od 1941. do 1970. godine 0,9, za nekretnine izgrađene od 1971. do 1987. godine 1,0, za nekretnine izgrađene od 1988. do 2005. godine 1,1 te za nekretnine izgrađene od 2006. godine i dalje 1,2. Ako je na nekretninama izvedena rekonstrukcija sukladno propisima o gradnji, koeficijent dobi utvrđuje se prema razdoblju rekonstrukcije (*rekonstrukcija* je izvedba građevinskih radova na postojećoj građevini kojima se mijenja površina građevine - dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine...)

6. Koje podatke trebate dostaviti?

Jedinice lokalne samouprave su obvezne ustrojiti i voditi strukturiranu Evidenciju o nekretninama i poreznim obveznicima plaćanja poreza na nekretnine zbog pravilnog utvrđivanja činjenica bitnih za donošenje rješenja o porezu na nekretnine. U tu svrhu potrebno je popuniti sve podatke na priloženim obrascima, te ih dostaviti na način opisan u dopisu.

Rok za dostavu podataka je 30.rujna 2017. godine.

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

Na temelju prikupljenih podataka Općina Ljubešćica donosi porezno rješenje kojim se utvrđuje porezni obveznik, iznos poreza po kvadratnom metru obračunske površine, obračunska površina, ukupni iznos poreza u godišnjem iznosu i rokovi plaćanja.

Rješenje o porezu na nekretnine donosi se do 31. ožujka za tekuću kalendarsku godinu prema stanju nekretnine i poreznog obveznika na dan 1. siječnja tekuće godine i takvo rješenje je na snazi dok ne nastane promjena koja je od utjecaja na utvrđivanje porezne obveze.

Sve promjene koje nastanu tijekom kalendarske godine, a od utjecaja su na utvrđivanje porezne obveze (tj. sve činjenice koje utječu na visinu obračuna i utvrđivanje osobe poreznog obveznika), primjenjuju se od sljedeće kalendarske godine.