

# POREZ NA NEKRETNINE

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

## Što se smatra nekretninom za potrebe oporezivanja?

Nekretnina je:

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

## Što se ne smatra nekretninom?

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

## Tko plaća porez na nekretnine?

Porez na nekretnine plaća:

- **vlasnik nekretnine** – pravna i fizička osoba (domaća/strana).
- **korisnik nekretnine** – ako je na njega obveza plaćanja komunalne naknade prenesena pisanim ugovorom, ako se nekretninom koristi bez pravne osnove ili ako se ne može utvrditi vlasnik.

## Koliko iznosi porez na nekretnine?

- Porez se plaća godišnje u iznosu od **0,60 do 8,00 eura/m<sup>2</sup>** korisne površine nekretnine.
- Iznos poreza utvrđuje se **ovisno o lokaciji nekretnine**, a može se povećati ovisno o drugim kriterijima koji utječu na vrijednost nekretnine kao što su starost nekretnine ili prisutnost sadržaja (ali u tom slučaju ne može iznositi više od 8,00 eura/m<sup>2</sup>).
- Odluku o visini poreza donosi **grad odnosno općina** na čijem se području nalazi nekretnina.

## Što trebamo napraviti?

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

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

- promjena obračunske površine nekretnine
- promjena namjene nekretnine

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

### **Koja su izuzeća od plaćanja poreza na nekretnine?**

Porez na nekretnine ne plaća se na nekretnine:

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

### **Kome se trebamo obratiti?**

Za utvrđivanje i naplatu poreza na nekretnine obratite se nadležnom poreznom tijelu – gradu odnosno općini na čijem se području nalazi nekretnina ili nadležnoj ispostavi Porezne uprave. Nadležno porezno tijelo definirano je prema odlukama gradova odnosno općina koje su dostupne u dijelu Regulatora/[Propisi](#).

### **Važno!**

- U općinama i gradovima **koji dosad nisu imali porez na kuće za odmor i ne donesu odluku o visini poreza na nekretnine** porez na nekretnine iznosi 0,60 eura po metru četvornom.

- U gradovima odnosno općinama koji su u 2024. **imali odluku o visini poreza na kuće za odmor, a ne donesu odluku o porezu na nekretnine**, porez na nekretnine istog je iznosa kao dotadašnji porez na kuće za odmor.

Najčešća pitanja i odgovori

**1. Vlasnik sam jednog stana u kojem stalno stanujem. Plaćam li porez na nekretnine na svoj stan u kojem stalno stanujem?**

Za nekretninu koja služi za stalno stanovanje ne plaća se porez na nekretnine.

**2. Podstanar sam u stanu, uredno sam sklopio ugovor o najmu sa stanodavcem i podmirujem sve svoje obveze. Može li stanodavac prenijeti obvezu plaćanja poreza na nekretnine na mene?**

Za nekretninu koja služi za stalno stanovanje ne plaća se porez na nekretnine. Jedan je od dokaza stalnog stanovanja u nekretnini i sklopljen ugovor o najmu koji mora biti prijavljen Poreznoj upravi. U tom slučaju ni vlasnik stana nije u obvezi plaćanja poreza na nekretnine te tada nije ni moguće prenijeti obvezu plaćanja poreza na nekretnine na najmoprimatelja.

**3. Vlasnik sam dvaju stanova, u jednom živim ja, a u drugom moje punoljetno dijete. Jesam li obveznik plaćanja poreza na nekretnine za stan koji mojemu punoljetnom djetetu služi za stalno stanovanje?**

Na nekretninu koja služi za stalno stanovanje ne plaća se porez na nekretnine. To znači da se od oporezivanja oslobađaju nekretnine koje služe za stalno stanovanje, u ovom slučaju djetetu. No ako bi drugi stan služio za stalno stanovanje nekoj fizičkoj osobi – najmoprimcu, potrebno je imati sklopljen ugovor o najmu (na rok od najmanje 10 mjeseci) koji mora biti prijavljen Poreznoj upravi. Tada se za ovaj drugi stan koji bi služio za stalno stanovanje drugoj fizičkoj osobi – najmoprimcu – ne bi plaćao porez na nekretnine.

**4. Mali sam iznajmljivač i u nekretnini u kojoj živim iznajmljujem preostala dva kata kuće turistima. Što to za mene znači nakon što se uvede porez na nekretnine?**

Ako se nekretnina koristi za stalno stanovanje ili je u dugoročnom najmu, tada se ne plaća porez na nekretnine. Ako se nekretnina koristi kratkoročno, primjerice za najam turistima, onda se plaća porez na nekretnine u visini koju odredi općina odnosno grad. Međutim, od plaćanja poreza na nekretnine izuzete su nekretnine koje domaćinu, određenomu prema propisu kojim se uređuje ugostiteljska djelatnost, služe za stalno stanovanje. U navedenom slučaju to bi značilo da domaćin u nekretnini u kojoj živi, dok njezin preostali dio iznajmljuje, za tu nekretninu u cijelosti ne plaća porez na nekretnine.

**5. Vlasnik sam nekretnine u kojoj ne živim, nego je iznajmljujem turistima tijekom cijele godine. Za to plaćam porez na dohodak s osnove obavljanja djelatnosti iznajmljivanja. Hoću li sada morati plaćati porez na nekretnine?**

Dosad je također postojala obveza oporezivanja dohotka s osnove obavljanja djelatnosti iznajmljivanja kao i imovinski porez u obliku poreza na kuće za odmor. Oporezivanje dohotka s osnova iznajmljivanja i poreza na nekretnine u ovom se dijelu ne mijenja. Porez na nekretnine i porez na dohodak koji plaćaju iznajmljivači porezni su oblici koji se utvrđuju neovisno jedan o drugome jer se radi o porezima koji se utvrđuju s različitih osnova (osnova vlasništva i korištenja i osnova obavljanja djelatnosti), odnosno na temelju dvaju različitih zakona.

Porezna uprava na nepromijenjen način tumači i provodi zakonske odredbe od uvođenja ovih poreznih oblika – poreza na kuće za odmor i sada poreza na nekretnine. Naime, skrećemo pozornost na izmjene Zakona iz 2023. godine, u kojima je, radi jasnijeg tumačenja Zakona, posebno propisana odredba kojom je uređeno da se porez na dohodak od iznajmljivanja plaća neovisno o obvezi plaćanja poreza na kuće za odmor, a u vezi s istom nekretninom. To se nadalje primjenjuje i u ovim izmjenama Zakona.

**6. Iznajmljujem svoj drugi stan osobi koja je u njemu već nekoliko godina. Što je s mojom obvezom plaćanja poreza na nekretnine?**

Porez na nekretnine ne plaća se na nekretnine koje su u dugoročnom najmu, odnosno koje su iznajmljene najmanje deset mjeseci u određenome poreznom razdoblju. Ugovor o najmu mora biti prijavljen Poreznoj upravi.

**7. Imam stan u kojemu živim s obitelji, vikendicu na moru te naslijeđenu obiteljsku kuću na selu. Dosad nisam bio obveznik poreza na kuće za odmor za navedene nekretnine koje posjedujem. Hoću li sada morati plaćati porez na nekretnine?**

Dosad je gradovima odnosno općinama bilo omogućeno da pravnim i fizičkim osobama, vlasnicima kuća za odmor koje se nalaze na njihovu području, propišu obvezu plaćanja poreza na kuće za odmor. Postoje općine i gradovi koji dosad nisu donijeli odluku o porezu na kuće za odmor. Od 1. siječnja 2025. godine porez na nekretnine postaje obavezan za sve stambene nekretnine, pa tako i za nekretnine iz upita, ako ne ostvaruju uvjete za oslobođenje (nekretnine koje služe stalnom stanovanju). Ako dosad nije bilo poreza na kuće za odmor na području grada odnosno općine, prva će se porezna rješenja za porez na nekretnine donositi prema najnižem iznosu od 0,60 eura po metru četvornom, osim ako grad ili općina svojom odlukom propiše veći iznos.

**8. Naslijedio sam kuću prije pet godina, plaćam komunalnu naknadu, ali nikad nisam dobio rješenje da platim porez na kuću za odmor. Je li moja obveza bila prijaviti tu kuću?**

Porezni obveznik dužan je do 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez nadležnomu poreznom tijelu (upravnom tijelu grada odnosno općine ili

ispostavi Porezne uprave) prijaviti promjenu podataka bitnih za utvrđivanje obveze plaćanja poreza na nekretnine, ali samo podatke koji nisu poznati poreznom tijelu. Porezna tijela, grad odnosno općina na čijem se području nekretnina nalazi i Porezna uprava, za potrebe utvrđivanja poreza na nekretnine dužna su razmjenjivati podatke o nekretnini i poreznom obvezniku. Stoga, ako se za nekretninu plaća komunalna naknada, prijavu podataka nije potrebno izvršiti, osim ako se ostvaruje neko od prava na oslobođenje koja nisu poznata poreznom tijelu.

**9. Posjedujem naslijeđenu derutnu kuću na selu. Hoće li ona biti oporezovana porezom na nekretnine s obzirom na to da je stambena namjena u njoj onemogućena?**

Kada se iz svih okolnosti može utvrditi da je onemogućena stambena namjena, koja se utvrđuje na temelju postojanja infrastrukture, ili opreme, ili uređaja koji zamjenjuju priključak na infrastrukturu, neće se plaćati porez na nekretnine. Porezni obveznik mora dokazati da se takva nekretnina ne može stambeno koristiti (npr., nema priključka za vodu, struju, ne postoji krov i slično).

**10. Vlasnik sam nekretnine u kojoj stvarno živim. Imam prijavljeno prebivalište u toj nekretnini, uplatnice za komunalnu naknadu dolaze na moje ime, kao i računi za energiju i komunalne usluge. Trebam li podnositi prijavu za porez na nekretnine?**

U navedenom slučaju vlasnik nekretnine ne treba prijavljivati podatke jer, prema opisanome, porezno tijelo ima sve potrebne podatke prema kojima će utvrditi da se nekretnina koristi za stalno stanovanje. Također, u ovom slučaju, primjenjuje se o oslobođenje od plaćanja poreza na nekretnine jer se radi o nekretnini koja služi za stalno stanovanje.

**11. Vlasnik sam kuće za odmor i do sada sam uredno zaprimao rješenja o porezu na kuće za odmor. I dalje koristim tu nekretninu povremeno. Trebam li podnositi prijavu za porez na nekretnine?**

U navedenom slučaju ne treba se podnositi prijava podataka, osim ako su nastupile promjene koje nisu prijavljene poreznom tijelu (promjena površine ili namjene kuće, oštećenja zbog kojih je nekretnina neupotrebljiva i sl.)