

Pregled slučajeva primjene poreza na nekretnine od 2025.

Br.	Opis situacije / vrste nekretnine	Trebali prijaviti porez?	Napomena i objašnjenje
1	Vlasnik živi u svojoj jednoj nekretnini (kuća ili stan) i plaća komunalnu naknadu.	NE	<p>S obzirom na to da nekretnina služi za stalno stanovanje, na nju se ne plaća porez na nekretnine.</p> <p>Iz podataka komunalne naknade i iz OIB sustava porezno tijelo će utvrditi postojanje nekretnine i zadovoljavanje uvjeta za oslobođenje.</p> <p>Porezno tijelo ne donosi rješenje (jer se ne utvrđuje porez).</p>
2	Vlasnik posjeduje dodatnu nekretninu (vikendica, stan za odmor) u kojoj povremeno boravi.	NE	<p>Vlasnik nekretnine obveznik je plaćanja poreza na nekretnine (jer ne zadovoljava uvjete za oslobođenje).</p> <p>Porezno tijelo utvrđuje porez rješenjem temeljem evidencije komunalne naknade (podatak o nekretnini) i podatka da na nekretnini nema prijavljenog prebivališta/boravišta.</p>
3	Vlasnik ima dodatnu nekretninu u kojoj stalno živi član obitelji (roditelji, djeca, bračni drug).	NE	<p>S obzirom na to da nekretnina služi za stalno stanovanje člana obitelji vlasnika, vlasnik nekretnine oslobođen je plaćanja poreza na nekretnine.</p> <p>Iz podataka komunalne naknade i iz OIB sustava porezno tijelo će utvrditi postojanje nekretnine i zadovoljavanje uvjeta za oslobođenje.</p> <p>Porezno tijelo ne donosi rješenje (jer se ne utvrđuje porez).</p>
4	Vlasnik ima dodatnu nekretninu u kojoj stalno živi osoba koja nije član obitelji (bez formalnog ugovora).	NE	<p>S obzirom na to da nekretnina služi za stalno stanovanje, vlasnik nekretnine oslobođen je plaćanja poreza na nekretnine.</p> <p>Iz podataka komunalne naknade i iz OIB sustava porezno tijelo će utvrditi postojanje nekretnine i zadovoljavanje uvjeta za oslobođenje. U ovom slučaju moguće je prispitivanje postoji li najamni odnos.</p> <p>Porezno tijelo ne donosi rješenje (jer se ne utvrđuje porez).</p>
5	Vlasnik ima dodatnu nekretninu koja se iznajmljuje dugoročno (≥10 mjeseci godišnje).	NE	<p>S obzirom na to da se nekretnina iznajmljuje za stalno stanovanje i da je u poreznom razdoblju iznajmljena najmanje deset mjeseci, vlasnik nekretnine oslobođen je plaćanja poreza na nekretnine.</p> <p>Iz podataka komunalne naknade, OIB sustava (prebivalište/boravište najmoprimca) i Informacijskog sustava Porezne uprave (porez na dohodak od najma) porezno tijelo će utvrditi postojanje nekretnine i zadovoljavanje uvjeta za oslobođenje.</p>

			Porezno tijelo ne donosi rješenje (jer se ne utvrđuje porez).
6	Vlasnik ima dodatnu nekretninu koja se povremeno iznajmljuje turistima (<10 mjeseci godišnje).	NE	<p>Vlasnik nekretnine obveznik je plaćanja poreza na nekretnine.</p> <p>Porezno tijelo utvrđuje porez rješenjem temeljem evidencije komunalne naknade (podatak o nekretnini) i podatka da na nekretnini nema prijavljenog prebivališta/boravišta.</p> <p>Iznimno, ako nekretnina služi za stalno stanovanje domaćinu (određenom prema propisu kojim se uređuje ugostiteljska djelatnost), ne utvrđuje se porez na nekretnine i porezno tijelo ne donosi rješenje.</p>
7	Vlasnik ima praznu nekretninu koja se ne koristi (stan ili kuća bez stanovnika).	NE	<p>Vlasnik nekretnine obveznik je plaćanja poreza na nekretnine.</p> <p>Porezno tijelo utvrđuje porez rješenjem temeljem evidencije komunalne naknade (podatak o nekretnini) i podatka da na nekretnini nema prijavljenog prebivališta/boravišta.</p>
8	Nekretnina se koristi za poslovnu djelatnost.	NE	<p>Nekretnine koje se koriste za poslovnu djelatnost nisu predmet oporezivanja porezom na nekretnine. Nekretninama se, za potrebe oporezivanja porezom na nekretnine, smatraju stambene zgrade ili stambeni dijelovi stambeno-poslovnih zgrada ili stanova te svi drugi samostalni funkcionalni prostori namijenjeni stanovanju.</p> <p>Pretpostavka je da podatak o nekretnini iz sustava komunalne naknade pokazuje da se prostor tretira kao poslovni prostor jer se plaća uvećani koeficijent komunalne naknade.</p>
9	Vlasnik ima nekretninu u poslovnim knjigama tvrtke kao nekretninu za prodaju ili preuzeta za naplatu potraživanja manje od šest mjeseci.	DA	<p>Porez na nekretnine ne plaća se na nekretnine:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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, koje su 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. <p>Vlasnik nekretnine oslobođen je plaćanja poreza na nekretnine do šest mjeseci odnosno do kraja promatrane godine jer se porez utvrđuje godišnje, a kao dokaz da zadovoljava uvjete za oslobođenje dužan je dostaviti knjigovodstvenu ispravu iz koje je razvidno da zadovoljava uvjete za oslobođenje od plaćanja poreza na nekretnine.</p>

10	Nekretnina u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.	NE	<p>Porez na nekretnine ne plaća se na nekretnine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave koje se nalaze na teritoriju te jedinice lokalne samouprave.</p> <p>U slučaju da se nekretnina nalazi na području neke druge jedinice lokalne samouprave, na nju se plaća porez na nekretnine.</p>
11	Nekretnina oštećena zbog prirodne nepogode, neprikladna za stanovanje.	DA	<p>Porez na nekretnine ne plaća se na nekretnine koje zbog proglašenja prirodnih nepogoda u određenom poreznom razdoblju nisu podobne kao stambeni prostor.</p> <p>Međutim, da bi bio oslobođen plaćanja poreza, vlasnik nekretnine dužan je prijaviti stanje. Temeljni dokaz je nepostojanje infrastrukture ili drugog uređaja koji to zamjenjuje, ali je navedeno moguće dokazati i drugim objektivnim dokazima (naljepnica, fotografije, izvješće sudskog vještaka i dr.).</p>
12	Derutna nekretnina, bez mogućnosti stanovanja.	DA	<p>Porez na nekretnine ne plaća se na nekretnine kojima je onemogućena stambena namjena.</p> <p>Međutim, da bi bio oslobođen plaćanja poreza, vlasnik nekretnine dužan je prijaviti i dokazati navedeno. Temeljni dokaz je nepostojanje infrastrukture ili drugog uređaja koji to zamjenjuje, ali je moguće koristiti i druge objektivne dokaze (naljepnica, fotografije, izvješće sudskog vještaka i dr.).</p>
13	Nekretnina u fazi gradnje (izgradnja do dvije godine).	NE	<p>Porez na nekretnine ne plaća se na nekretnine koje su u fazi gradnje - do izdavanja uporabne dozvole ili kraće ako se utvrdi da postoji infrastruktura koja upućuje da je određena nekretnina pogodna za uporabu.</p>
14	Kuća za stalno stanovanje, djelomično iznajmljena turistima.	NE	<p>Porez na nekretnine ne plaća se na nekretnine koje domaćinu (određenom prema propisu kojim se uređuje ugostiteljska djelatnost) služe za stalno stanovanje.</p> <p>Iz podataka komunalne naknade, OIB sustava i Informacijskog sustava Porezne uprave porezno tijelo će utvrditi postojanje nekretnine i zadovoljavanje uvjeta za oslobođenje.</p> <p>Porezno tijelo ne donosi rješenje (jer se ne utvrđuje porez).</p>
15	Neizgrađeno građevinsko zemljište (nije počela gradnja).	NE	<p>Neizgrađeno građevinsko zemljište nije predmet oporezivanja porezom na nekretnine.</p>
16	Garaža, pomoćni prostor uz glavnu nekretninu.	NE	<p>Garaža i drugi pomoćni prostori nisu predmet oporezivanja porezom na nekretnine.</p> <p>Nekretninama se, za potrebe oporezivanja porezom na nekretnine, smatraju stambene zgrade ili stambeni dijelovi</p>

			stambeno-poslovnih zgrada ili stanova te svi drugi samostalni funkcionalni prostori namijenjeni stanovanju.
--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------