Pregled slučajeva primjene poreza na nekretnine

Br.	Opis situacije / vrste nekretnine	Treba li prijaviti porez?	Napomena i objašnjenje
1	Vlasnik živi u svojoj jedinoj nekretnini (kuća ili stan) i plaća komunalnu naknadu.	NE	S obzirom na to da nekretnina služi za stalno stanovanje, na nju se ne plaća porez na nekretnine. Iz podataka komunalne naknade i iz OIB sustava porezno tijelo će utvrditi postojanje nekretnine i zadovoljavanje uvjeta za oslobođenje. Porezno tijelo ne donosi rješenje (jer se ne utvrđuje porez).
2	Vlasnik ima dodatnu nekretninu (vikendica, stan za odmor) u kojoj povremeno boravi.	NE	Vlasnik nekretnine obveznik je plaćanja poreza na nekretnine (jer ne zadovoljava uvjete za oslobođenje). Porezno tijelo utvrđuje porez rješenjem temeljem evidencije komunalne naknade (podatak o nekretnini) i podatka da na nekretnini nema prijavljenog prebivališta/boravišta.
3	Vlasnik ima dodatnu nekretninu u kojoj stalno živi član obitelji (roditelji, djeca, bračni drug).	NE	S obzirom na to da nekretnina služi za stalno stanovanje člana obitelji vlasnika, vlasnik nekretnine oslobođen je plaćanja poreza na nekretnine. Iz podataka komunalne naknade i iz OIB sustava porezno tijelo će utvrditi postojanje nekretnine i zadovoljavanje uvjeta za oslobođenje. U ovom slučaju moguće je preispitivanje postoji li najamni odnos. Porezno tijelo ne donosi rješenje (jer se ne utvrđuje porez).
4	Vlasnik ima dodatnu nekretninu u kojoj stalno živi osoba koja nije član obitelji (bez formalnog ugovora).	NE	S obzirom na to da nekretnina služi za stalno stanovanje, vlasnik nekretnine oslobođen je plaćanja poreza na nekretnine.

			Iz podataka komunalne naknade i iz OIB sustava porezno tijelo će utvrditi postojanje nekretnine i zadovoljavanje uvjeta za oslobođenje. U ovom slučaju moguće je preispitivanje postoji li najamni odnos. Porezno tijelo ne donosi rješenje (jer se ne utvrđuje porez).
5	Vlasnik ima dodatnu nekretninu koja se iznajmljuje dugoročno (≥10 mjeseci godišnje).	NE	Ako se nekretnina iznajmljuje za stalno stanovanje i ako je u poreznom razdoblju iznajmljena najmanje deset mjeseci, vlasnik nekretnine bit će oslobođen plaćanja poreza na nekretnine. 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. Porezno tijelo ne donosi rješenje (jer se ne utvrđuje porez). U slučaju da se nekretnina na koju se plaća komunalna naknada po koeficijentu za stambeni prostor iznajmljuje u neku drugu svrhu, primjerice za obavljanje djelatnosti najmoprimca, vlasniku nekretnine rješenjem će biti utvrđena obveza plaćanja poreza na nekretnine.
6	Vlasnik ima dodatnu nekretninu koja se povremeno iznajmljuje turistima (<10 mjeseci godišnje).	NE	Vlasnik nekretnine obveznik je plaćanja poreza na nekretnine. Porezno tijelo utvrđuje porez rješenjem temeljem evidencije komunalne naknade (podatak o nekretnini) i podatka da na nekretnini nema prijavljenog prebivališta/boravišta.
7	Vlasnik ima kuću za stalno stanovanje, čiji dio iznajmljuje turistima.	NE	Porez na nekretnine ne plaća se na nekretnine koje domaćinu (određenom prema propisu kojim se uređuje ugostiteljska djelatnost) služe za stalno stanovanje.

			Iz podataka komunalne naknade, OIB sustava i Informacijskog sustava Porezne uprave porezno tijelo će utvrditi postojanje nekretnine i zadovoljavanje uvjeta za oslobođenje. Porezno tijelo ne donosi rješenje (jer se ne utvrđuje porez).
8	Vlasnik ima praznu nekretninu koja se ne koristi (stan ili kuća bez stanovnika).	NE	Vlasnik nekretnine obveznik je plaćanja poreza na nekretnine. Porezno tijelo utvrđuje porez rješenjem temeljem evidencije komunalne naknade (podatak o nekretnini) i podatka da na nekretnini nema prijavljenog prebivališta/boravišta.
9	Nekretnina se koristi za poslovnu djelatnost.	NE	Ako se stambena nekretnina koristi za obavljanje poslovne djelatnosti i plaća se komunalna naknada za stambeni prostor, postoji obveza plaćanja poreza na nekretnine. Ako se za stambenu nekretninu plaća uvećani koeficijent komunalne naknade (koeficijent namjene za proizvodni ili neproizvodni poslovni prostor), predmetna nekretnina se ne smatra predmetom oporezivanja te za nju ne postoji obveza plaćanja poreza na nekretnine.
10	Vlasnik nekretnine koja se iznajmljuje za stalno stanovanje je pravna osoba.	DA	S obzirom na to da Porezna uprava u svojim evidencijama ne raspolaže podacima o najmu nekretnina u vlasništvu pravnih osoba, vlasnik nekretnine dužan je prijaviti takvu nekretninu. Ako se predmetna nekretnina iznajmljuje za stalno stanovanje i ako je u poreznom razdoblju iznajmljena najmanje deset mjeseci, vlasnik nekretnine bit će oslobođen plaćanja poreza na nekretnine. Porezno tijelo ne donosi rješenje (jer se ne utvrđuje porez).

11	Trgovačko društvo je vlasnik nekretnine koja se u poslovnim knjigama vodi kao nekretnina namijenjena prodaji ili nekretnina preuzeta u zamjenu za nenaplaćena potraživanja manje od šest mjeseci.	DA	Porez na nekretnine ne plaća se na 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, • 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. Vlasnik nekretnine oslobođen je plaćanja poreza na nekretnine do kraja promatrane godine jer se porez utvrđuje godišnje, a kao dokaz da zadovoljava uvjete za oslobođenje dužan je dostaviti odgovarajuću knjigovodstvenu ispravu.
12.	Nekretnina u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.	NE	Porez na nekretnine ne plaća se na nekretnine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave koje se nalaze na teritoriju te jedinice lokalne samouprave. U slučaju da se nekretnina nalazi na području neke druge jedinice lokalne samouprave, na nju se plaća porez na nekretnine.
13.	Nekretnina oštećena zbog prirodne nepogode, neprikladna za stanovanje.	DA	Porez na nekretnine ne plaća se na nekretnine koje zbog proglašenja prirodnih nepogoda u određenom poreznom razdoblju nisu podobne kao stambeni prostor. Oštećenost nekretnine zbog prirodne nepogode dokazuje se uvidom u Registar šteta koji je središnji izvor informacija o svim štetama nastalim uslijed prirodnih nepogoda na području Republike Hrvatske.

14.	Nekretnina kojoj je onemogućena stambena namjena.	DA	U slučajevima kada se iz svih okolnosti može utvrditi da je onemogućena stambena namjena nekretnine odnosno da ne postoji infrastruktura ili oprema ili uređaj koji zamjenjuje priključak na infrastrukturu, ne plaća se porez na nekretnine, pri čemu porezni obveznik mora dokazati da se takva nekretnina ne može stambeno koristiti.
15.	Nekretnina u fazi gradnje (izgradnja do dvije godine).	NE	Porez na nekretnine ne plaća se na nekretnine koje su u fazi gradnje - do izdavanja uporabne dozvole ili kraće ako postoji infrasktruktura koja upućuje da je određena nekretnina pogodna za uporabu.
16.	Neizgrađeno građevinsko zemljište (nije počela gradnja).	NE	Neizgrađeno građevinsko zemljište nije predmet oporezivanja porezom na nekretnine.
17.	Garaža, pomoćni prostor uz glavnu nekretninu.	NE	Garaža i drugi pomoćni prostori 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.