

O POREZU NA NEKRETNINE

1. Što se mijenja u oporezivanju nekretnina?

Od 1. siječnja 2018. nastupa jednostavni porez koji će zamijeniti postojeću komunalnu naknadu, spomeničku rentu i porez na kuće za odmor. U drugoj fazi, početkom 2020., uvodi se puni porez zasnovan na procjeni vrijednosti nekretnina.

2. Koje se nekretnine oporezuju, a koje su izuzete od plaćanja poreza?

Porez na nekretnine obuhvaća većinu nekretnina. **Izuzetak su jedino nekretnine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te sakralni objekti**, i to samo dijelu u kojem se obavljaju vjerski obredi. Dakle porez zahvaća sve stambene i poslovne nekretnine, garaže, pomoćne prostore (zajednički dijelovi i prostorije), kao i prostore bez posebne namjene. Porez obuhvaća i neizgrađeno građevinsko zemljište, uz uvjet da ono svojom veličinom i oblikom ispunjava uvjete za građenje prema važećem prostornom planu i opremljeno je najmanje pristupnom cestom, vodovima električne energije i vode.

3. Tko je obveznik plaćanja poreza?

Porez plaća **vlasnik** (samostalni posjednik) ili **korisnik** (najmoprimac) ako je porezna obveza prenesena na njega. Ako porezni obveznik nije poznat (napuštene nekretnine), sama nekretnina postaje obveznik poreza. Nekretnina će se teretiti za utvrđeni porez sve dok ga netko ne plati ili u konačnici ne prijeđe u vlasništvo grada ili općine.

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 (npr. za stambene objekte: bruto površina – 20% = neto površina)

Umjesto dosadašnje formule za komunalnu nakladu u kojoj su, uz vrijednost boda, parametri bili namjena i lokacija (zona), ubuduće će se pri izračunu porezne osnovice uzimati u obzir još dva koeficijenta - **starost i stanje nekretnine**. Na taj način kriteriji će biti bliži plaćanju prema vrijednosti nekretnine.

Dakle godišnji iznos poreza po kvadratnom metru obračunske površine nekretnine utvrđivat će se množenjem vrijednosti boda, koeficijenta zone, koeficijenta namjene, koeficijenta stanja i koeficijenta dobi.

5. Kako se određuju parametri za izračun poreza?

Zakonom o lokalnim porezima definirani su pojedini koeficijenti i raspon njihovih vrijednosti, a **Općina unutar zakonskih okvira do 30. studenog 2017. treba donijeti odluku o vrijednosti boda, područjima zona, koeficijentima i rokovima plaćanja**. U praksi to znači

da će se izračun porezne obveze bazirati na postojećem izračunu za komunalnu naknadu uz dodatak novih koeficijenata (stanja i dobi nekretnine) koji su striktno definirani zakonom.

Koeficijent zone ovisi o lokaciji nekretnine odnosno pogodnosti položaja i komunalnoj opremljenosti određenog područja. Zakonom je određeno da je najviši koeficijent 1, a odnosi se na nekretnine u prvoj zoni grada (općine).

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 jedan. Za ostale prostore zakonom je predviđen širok 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 do 6, a za poslovne prostore od 1 do 10.

Koeficijent stanja kreće se od 0,8 do 1,2, pri čemu se niži koeficijent odnosi na prostore koji nisu prikladni za uporabu, koeficijent jedan za prostore koji su prikladni za uporabu sukladno svojoj namjeni, a koeficijent 1,2 za prostore koji su prikladni za uporabu i raspoložu dodatnim sadržajima.

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 jedan, za nekretnine izgrađene od 1988. do 2005. godine 1,1 te za nekretnine izgrađene od 2006. godine i dalje 1,2.

Odluku o vrijednosti boda za izračun poreza na nekretnine Općinsko vijeće dužno je donijeti do 30. studenog 2017. godine.

6. Koje podatke trebate dostaviti?

Jedinice lokalne samouprave dužne su prikupiti sve podatke o fondu nekretnina na svom području. Međutim kako bi kompletirali evidenciju, trebaju prikupiti i podatke o starosti i stanju nekretnine. U tu svrhu potrebno je popuniti sve podatke na za to predviđenim obrascima te ih dostaviti na način opisan u pozivu. Rok za dostavu je 30. rujan 2017. godine.

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

Na temelju prikupljenih podataka Općina Veliki Bukovec 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.