

POREZ NA NEKRETNINE – OBAVIJEST

Zakonom o lokalnim porezima („Narodne novine“ br. 115/16) koji je stupio na snagu 1. siječnja 2017. godine, propisano je da se **od 1. siječnja 2018. godine uvodi porez na nekretnine** koji će u cijelosti zamijeniti komunalnu naknadu.

Sukladno članku 33. navedenog Zakona, porez na nekretnine obračunavat će se na ukupnu neto podnu površinu nekretnine (prostora koji je oporeziv) sukladno propisu i uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine te stvarnu površinu zemljišta.

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

Kako su jedinice lokalne samouprave obvezne ustrojiti i voditi strukturiranu Evidenciju o nekretninama i poreznim obveznicima plaćanja poreza na nekretnine potrebno je popuniti priloženi ***UPITNIK – Podaci za porez na nekretnine.***

Za svaku nekretninu potrebno je ispuniti poseban obrazac, ukoliko se ista nekretnina koristi za dvije ili više različitih namjena obrazac treba ispuniti za svaku namjenu posebno s naznakom površine koja se za određenu namjenu koristi.

UKOLIKO POREZNI OBVEZNIK NE DOSTAVI TRAŽENE PODATKE ILI DOSTAVI NEPOTPUNE PODATKE, GRAD KOMIŽA ĆE POSTUPITI SUKLADNO ČLANCIMA 56. I 59. ZAKONA O LOKALNIM POREZIMA, TE ĆE SE UTVRDITI POREZNA OBVEZA S NAJVIŠIM KOEFICIJENTOM ZA STANJE I NAJVIŠIM KOEFICIJENTOM ZA DOB NEKRETNINE.

Popunjeni obrazac možete dostaviti osobno, faksom, putem pošte na adresu: Grad Komiža, Jedinstveni upravni odjel, Hrvatskih mučenika 17, 21485 Komiža ili skeniran na e-mail adresu: referent@komiza.hr najkasnije do **31.10.2017. godine.**

Za dodatne informacije građani se mogu obratiti Jedinstvenom upravnom odjelu Grada Komiže osobnim dolaskom ili na tel. 021/713-644.

ŠTO SVE TREBA ZNATI 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 veliku 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.

Nekretninom se smatra stambeni prostor, poslovni prostor, garažni prostor i drugi pomoćni prostori te ostali prostori bez namjene, građevinsko zemljište koje se koristi u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti i neizgrađeno građevinsko zemljište ako se nalazi unutar građevinskog područja.

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. Kuća za odmor je svaka zgrada ili dio zgrade ili stan koji se koriste povremeno ili sezonski. Kućom za odmor ne smatraju se gospodarske zgrade koje služe za smještaj poljoprivrednih strojeva, oruđa i drugog pribora.

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.

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.

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.

Tako će, primjerice, u slučaju dva stana jednake veličine u istoj zoni, veći porez plaćati vlasnik novijeg stana.

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 svaki grad (općina) unutar zakonskih okvira do 30. studenog 2017. 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, a odnosi se na nekretnine u prvoj zoni Grada.

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 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 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.

6. Koje podatke trebate dostaviti?

Općine i gradovi dužni su prikupiti sve podatke o fondu nekretnina na svom području. U tu svrhu potrebno je popuniti sve podatke u priloženom obrascu, te ih dostaviti na način opisan u dopisu.

Krajnji rok za dostavu podataka je 31. listopada 2017. godine.

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

Na temelju prikupljenih podataka Grad 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.