

**REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO FINANCIJA**

---

**NACRT  
PRIJEDLOG ZAKONA BR. ...**

**NACRT PRIJEDLOGA ZAKONA O POREZU NA NEKRETNINE**

---

Zagreb, studeni 2012.

## **NACRT PRIJEDLOGA ZAKONA O POREZU NA NEKRETNINE**

### **I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA**

Ustavna osnova za donošenje ovoga Zakona sadržana je u članku 2. stavku 4. alineji 1., članku 16. i članku 51. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 85/2010 – pročišćeni tekst).

### **II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI**

#### **OCJENA STANJA**

Porezni sustav Republike Hrvatske tijekom 2012. godine doživio je niz promjena, pa se opravdano može reći da je 2012. godina – godina mini porezne reforme. Promjene izvršene u poreznim propisima tijekom 2012. godine strateški su usmjerene na dva cilja: povećanje financijske discipline te stvaranje pravednoga poreznog sustava.

U kontekstu stvaranja pravednoga poreznog sustava, čija se pravednost očituje kroz poticajno djelovanje na rast i investicije te plaćanje poreza prema gospodarskoj snazi izraženoj kroz dohodak i vrijednost imovine, valja sagledati postojeću strukturu poreznih prihoda.

Prema ostvarenoj strukturi prihoda od poreza i doprinosa u 2011. godini, proizlazi da 40% prihoda čine doprinosi, 39% PDV, 12% trošarine, 8% porez na dobit, 1% porez na dohodak, dok udio poreza na imovinu je nešto viši od 0%. Dakle, najveći dio poreznih prihoda naplaćuje se kroz doprinose i poreze na potrošnju. Udio poreza na imovinu, danas, nema gotovo nikakav značaj u strukturi poreznih prihoda Republike Hrvatske. Struktura poreznih prihoda pokazuje da je porezni sustav usmjeren na oporezivanje cijene rada odnosno da kao država bilježimo visoko porezno opterećenje cijene rada, koje otežava razvoj gospodarstva. Osim već spomenutih poreza i doprinosa koji opterećuju cijenu rada, cijenu rada i gospodarstvo dodatno opterećuju drugi porezi te javna davanja kao primjerice spomenička renta, prirez porezu na dohodak, različite naknade i ostala slična davanja. Ovako usmjeren porezni sustav omogućuje sagledavanje gospodarske snage pojedinaca isključivo kroz ostvareni dohodak, čime dohodak postaje jedini kriterij platežne sposobnosti pojedinaca. Vlasništvo imovine te imovinske transakcije ne utječu na procjenu gospodarske snage pojedinca pa imovina, bez obzira na svoje temeljno obilježje opće vidljivosti i vrijednosti, ne utječe ni na ostvarenje poreznih prihoda ni na procjenu gospodarske snage glede ostvarivanja socijalnih i ostalih prava.

Međutim porezni sustav uvijek, a posebice u vrijeme opće gospodarske krize, trebao bi djelovati stimulatивно te poticati razvoj i investicije, a posebice omogućiti te poticati zapošljavanje. Stoga, kako bi porezni sustav bio transparentan i pravedan, potrebno je smanjiti postojeće opterećenje cijene rada. Postupak smanjenja poreznog opterećenja cijene rada prije svega je postupni proces koji se u odvija u fazama:

- prebacivanje dijela poreznog opterećenja s cijene rada na oporezivanje imovine,
- daljnjim razvojem sustava oporezivanja imovine, kroz decentralizaciju i povećane usluge lokalne samouprave vidljive u poboljšanoj kvaliteti života te

- konačnom smanjenju ili ukidanju suvišnih i opterećujućih poreza i/ili drugih parafiskalnih davanja na državnoj razini.

Ovim prijedlogom Zakona, omogućuje se pokretanje ovoga postupnog procesa i to na način da se u porezni sustav, uz ostale sada već postojeće poreze na imovinu, uvodi porez na nekretnine. Prijedlog uvođenja poreza na nekretnine, temeljenog na plaćanju ovisno o vrijednosti imovine, istovremeno prati ukidanje danas postojećih davanja na vlasništvo nekretnina: komunalne naknade i poreza na kuće za odmor.

### **OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI**

Porezi na imovinu sastavni su dio poreznih sustava gotovo svih zemalja. Općenito gledajući, porezi na imovinu pripadaju u skupinu najstarijih poreznih oblika. Razvijali su se kroz povijest, različito od zemlje do zemlje, uvažavajući specifičnosti okruženja u kojima su nastali. To je razlog da se ovaj porezni oblik razlikuje od zemlje do zemlje ovisno o tradicijskim, kulturološkim te drugim vrijednostima podneblja na kojem se primjenjuju.

Ova raznolikost među uvedenim imovinskim porezima, koji slijede tradiciju i pravila ponašanja stanovništva, ne utječući na slobodu kretanja, vjerojatno je razlog što Europska unija ne postavlja posebne zahtjeve za harmonizacijom imovinskih poreza, što opet ne isključuje opći zahtjev da porezni sustav mora biti transparentan i pravedan. Uspoređujući pojavne oblike poreza na imovinu, vidljivo je da porez na imovinu kao oblik oporezivanja ukupne imovine pojedinca, danas je uglavnom napušten. Posljednjih godina sustav oporezivanja ukupne imovine pojedinca napušten je u nizu europskih zemalja, a zadržan je još u poreznom sustavu Francuske.

Međutim, vrijednosni porez na nekretnine, danas imaju sve zemlje Europske unije (izuzetak Malta te poneka zemlja koja ovaj porez ne utvrđuje kao vrijednosni). Uvažavajući niz razlika glede propisivanja: predmeta oporezivanja, osoba koje se smatraju poreznim obveznicima, visine poreznih stopa te načina utvrđivanja vrijednosti, uvedeni porezi na nekretnine bilježe i neka zajednička obilježja.

Porez na nekretnine općenito se smatra naknadom za pružene lokalne usluge i dobra te je zato prihod lokalne uprave. Lokalna uprava kroz prikupljene poreze, pruža usluge i dobra, izravno utječući na pružanje kvalitete života, a time i vrijednosti nekretnina. Stoga je onda i logično da je vrijednost nekretnine porezna osnovica za utvrđivanje visine poreza na nekretnine.

Danas se u Republici Hrvatskoj, primjenjuje nekoliko oblika poreza na imovinu.

Na vlasništvo određenih nekretnina, plaća se komunalna naknada, a te nekretnine podliježu i plaćanju poreza na kuće za odmor ako se koriste povremeno ili sezonski. Komunalna naknada i porez na kuće za odmor određuju se, u bitnome, ovisno o dva elementa: površini i lokaciji, zanemarujući vrijednost nekretnine.

Kako se ubiru ovisno o dva lako prativa parametra, njihovo ubiranje je jednostavno i egzaktno. Ipak oba javna davanja u suštini predstavljaju i imaju sva obilježja poreza, koji tada kao takav, ne slijedi temeljno načelo oporezivanja – plaćanje prema gospodarskoj snazi, a sve s obzirom da se vrijednost ne uzima u obzir prilikom utvrđivanja visine naknade odnosno poreza. Znači praktično je moguće da stan ili kuća iste površine plaća isti iznos utvrđene komunalne naknade zanemarujući radi li se o površini elitne kuće ili zapuštenog objekta. Hoće li se opet plaćati porez na kuće za odmor te u kojoj visini, ovisi o odluci jedinice lokalne samouprave.

U praktičnoj primjeni najčešće plaćanju poreza na kuće za odmor podliježu samo građevine na obali i otocima te eventualno izvan gradskih sjedišta i to samo one u vlasništvu osoba koja nemaju prebivalište na tom području. Primjenjujući komunalnu naknadu i porez na kuće za odmor na opisani način proizlazi da sve nekretnine ne podliježu plaćanju poreza ili naknade, a i kada se davanje utvrđuje ne poštuju se bitne odredbe o oporezivanju prema vrijednosti.

Komunalna naknada kao davanje s ograničenom mogućnošću raspolaganja prikupljenim prihodima ne predstavlja izazov jedinicama lokalne samouprave da ulože napore u administriranje sustava te pravilno prikupljanje svih raspoloživih resursa. Nasuprot tome, porez na kuće za odmor, kao opcijski porez, ovisi o odluci jedinice lokalne samouprave hoće li se uvesti ili ne te što će u bitnome obuhvatiti kao predmet oporezivanja. Posljedica ovako postavljenih javnih davanja je neizdašni i ograničeni prihod, nametnut na izabranim nekretninama bez jasno definiranih pravila oporezivanja ne uvažavajući niti načelo korisnosti, dok ubrani prihodi ne prate stvarnu mogućnost oporezivanja.

Donošenjem ovoga Zakona provodi se zamjena postojećih davanja utvrđivanih prema površini i lokaciji: komunalne naknade i poreza na kuće za odmor, u vrijednosni porez na nekretnine.

Predmet oporezivanja porezom na nekretnine, prema Prijedlogu Zakona jesu sve nekretnine, izgrađene i neizgrađene, koje se nalaze unutar granica građevnog područja naselja, na kojem se u skladu s prostornim planom, mogu graditi građevine za stambene, poslovne, sportske i druge namjene. Sve nekretnine koje su predmet oporezivanja porezom na nekretnine, nizom standardiziranih parametara, upisuju se u Fiskalni katastar koji se nalazi u nadležnosti Porezne uprave. Prijedlogom Zakona propisuje se način stvaranja i daljnjeg ažuriranja Fiskalnog katastra.

Poreznim obveznikom propisuje se stvarni korisnik nekretnine kojim se može smatrati: vlasnik, stanar, posjednik. Ako se iz svih okolnosti ne može utvrditi porezni obveznik, poreznim obveznikom se proglašava sama nekretnina, koja se zadužuje porezom.

Kako radi plaćanja poreza ne bi došlo do prevaljivanja poreza, u slučajevima koncesije ili leasinga, poreznim obveznikom se proglašava korisnik leasinga ili koncesije.

Porezna osnovica propisuje se kao 70% fiskalne vrijednosti. Fiskalna vrijednost, u pravilu, utvrđuje se postupkom masovne procjene nekretnina polazeći od parametara upisanih u Fiskalni katastar izraženih u ovisnosti od tržišnih kriterija. Fiskalnu vrijednost nekretnina utvrđuje Porezna uprava s obvezom da se ponovno utvrđivanje vrijednosti provodi najmanje jednom u pet godina. Jedinica lokalne samouprave kod koje je došlo do značajnijih promjena u kvaliteti života pa se očekuje i povećanje vrijednosti nekretnina može zatražiti ponovnu procjenu fiskalne vrijednosti, ali ne u razdoblju kraćem od tri godine od zadnje procjene.

Porezna stopa poreza na nekretnine iznosi 1,5% na poreznu osnovicu izraženu kao 70% fiskalne vrijednosti. Međutim prije primjene porezne stope porezna osnovica poreza na nekretnine umanjuje se za poreznu olakšicu za trajno stanovanje ili poreznu olakšicu za povremeno stanovanje ili poreznu olakšicu za djelatnost.

Porezna olakšica se ne primjenjuje za nekretnine koje se ne koriste ili nisu u funkciji ili nisu legalizirane. Kroz sustav poreznih olakšica omogućuje se da iznos utvrđenog poreza, za nekretnine koje se koriste bilo za trajno stanovanje, povremeno stanovanje ili djelatnost, bude u razini danas važećeg iznosa komunalne naknade te eventualno poreza na kuće za odmor. Na taj način se osigurava da se zadrži postojeća razina prihoda.

Kako bi za nekretnine u funkciji, porez bio što je moguće više približen sadašnjoj razini javnih davanja, prijedlogom Zakona određuje se raspon porezne olakšice, dok sam iznos olakšice svojom odlukom propisuje jedinica lokalne samouprave.

Nadalje polazeći od porezne osnovice kao vrijednosti nekretnine, postiže se načelo pravednosti jer će vlasnici vrednijih nekretnina primjenjujući istu stopu i olakšicu, plaćati apsolutno više poreza. Za sve nekretnine koje ne služe, u smislu Zakona, za trajno ili povremeno stanovanje ili se u njima ne obavlja djelatnost, porezna osnovica utvrđuje se bez olakšice, čime proizlazi da se taj „višak“ nekretnina znatnije oporezuje. Ujedno kako bi se uvažio raspoloživi dohodak kućanstava, jedinice lokalne samouprave svojom odlukom mogu propisati socijalne programe, prema kojima se određeni vlasnici mogu osloboditi utvrđenog poreza ovisno o razini ostvarenog dohotka.

Za uvođenje poreza na nekretnine potrebno je formirati Fiskalni katastar. Fiskalni katastar stvorit će se presjekom niza baza podataka, kontrolirajući na taj način točnost upisanih podataka. Koordinacija između različitih baza podataka temelj je daljnje ažurnosti jednom stvorenog Fiskalnog katastra.

O točnosti upisanih podataka ovisit će i točnost utvrđivanja fiskalne vrijednosti.

Porez na nekretnine utjecat će na:

1. s Fiskalnog stajališta – na prihod lokalne samouprave. Lokalne samouprave odgovorne su da pravilno rasporede prikupljena sredstva u cilju unapređenja kvalitete života;
2. sa stajališta socijalne politike – sređeno zemljišno-knjižno stanje preduvjet je spoznaje vrijednosti nekretnina kao kriterija imovinskog cenzusa, nema nepoznatih vlasnika nekretnina, nema mrtvih vlasnika nekretnina;
3. sređivanje zemljišno-knjižnog stanja, sređeni vlasnički papir – preduvjet kreditne sposobnosti za nužna sredstva za poduzetništvo i investicije, rješavanje stambenog pitanja;
4. legalizacije nekretnina – pravo na olakšice samo za legalizirane objekte;
5. pokretanja tržišta – danas skupi stanovi, skupi najam, skupi troškovi života – nemogućnost plaćanja poreza i održavanja nekretnine, stavljanje nekretnine na tržište = bolja ponuda na tržištu = jeftinije stanovanje, jeftinije rješavanje stambenog pitanja;
6. razvoj i investicije – porez je značajan teret za nekorištene nekretnine, rušenje monopolističkog položaja pojedinačnih vlasnika velikog broja nekretnina te njihove cijene. Plaćanje poreza predstavlja i dodatni poticaj za donošenje odluke o daljnjem raspolaganju i korištenju imovine;
7. suzbijanje sive ekonomije – radi ostvarivanja olakšice - prijava ugovora o najmu.

Oporezivanjem imovine čiji prihodi jesu prihodi lokalne samouprave, stvoreni su temelji za decentralizaciju vlasti te prijenos pojedinih funkcija s državne na lokalnu razinu. Nadalje jačanjem fiskalnog kapaciteta jedinica lokalne samouprave, jedinice prikupljena sredstva ulažu u poboljšanje kvalitete života financiranjem izgradnje infrastrukture.

### **III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA**

Za provedbu ovoga Zakona na uspostavljanje Fiskalnog katastra u prvoj godini provedbe predviđa se utrošak novčanih sredstava čiji iznos trenutno nije moguće procijeniti, budući da se Fiskalni katastar uspostavlja po prvi puta u Republici Hrvatskoj. Trenutno se provode analize kako bi se utvrdio trošak uspostave Fiskalnog katastra. Fiskalni katastar sadržavat će cjelokupne podatke od nekretninama na području Republike Hrvatske, koji će kao centralna bazna jedinica sadržavati podatke o nekretninama iz baza drugih javnih tijela. Istovremeno se očekuje da će godišnji prihod od ovih poreza u proračunu lokalnih jedinica iznositi 2,6 milijardi kuna.

# **PRIJEDLOG ZAKON O POREZU NA NEKRETNINE**

## **I. TEMELJNE ODREDBE**

### **Članak 1.**

Ovim se Zakonom uređuje način utvrđivanja i plaćanja poreza na nekretnine.

### **Članak 2.**

U smislu ovoga Zakona pojedini pojmovi imaju sljedeće značenje:

1. Fiskalni katastar je evidencija svih nekretnina, koja sadrži strukturirane podatke o namjeni, fizičkim i lokacijskim karakteristikama nekretnina, podatke o osobama koje su porezni obveznici poreza na nekretnine te ostale podatke bitne za utvrđivanje poreza na nekretnine.
2. Nekretninom se smatra pojedinačna nekretnina određena odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
3. Fiskalna vrijednost nekretnine je vrijednost nekretnine koja se u datom trenutku utvrđuje na temelju kretanja tržišnih cijena nekretnina ili na temelju podataka o trošku nove izgradnje, nekretnina sličnih namjena, sličnih fizičkih i lokacijskih karakteristika te se primjenjuje u nepromijenjenoj vrijednosti sve do sljedeće obvezne zakonske procjene vrijednosti, ako drugačije nije propisano odredbama ovoga Zakona.
4. Sustav masovne procjene nekretnina je postupak u kojem se primjenom IT tehnologija uz standardiziranu statističku obradu podataka utvrđuje fiskalna vrijednost nekretnina metodom usporedive prodaje sličnih nekretnina ili metodom građevinske vrijednosti.

### **Članak 3.**

- (1) Porez na nekretnine prihod je jedinca lokalne samouprave na području koje se nekretnina nalazi, ako ovim Zakonom nije uređeno drugačije.
- (2) Jedinica lokalne samouprave najmanje 10% prihoda od poreza na nekretnine mora namijeniti za financiranje komunalnih djelatnosti: odvodnju atmosferskih voda, održavanje čistoće, održavanje javnih površina, održavanje nerazvrstanih cesta, održavanje groblja i krematorija te održavanje javne rasvjete.

### **Članak 4.**

Domaće i strane, fizičke i pravne osobe, izjednačene su glede načina utvrđivanja i plaćanja poreza na nekretnine.

## **II. PREDMET OPOREZIVANJA**

### **Članak 5.**

Porez na nekretnine plaća se za nekretnine na teritoriju Republike Hrvatske, a koje nisu izuzete prema odredbama ovoga Zakona.

## **Članak 6.**

- (1) Izuzetno od članka 5. ovoga Zakona, glede obveze plaćanja poreza na nekretnine, nekretninom se ne smatra nekretnina, koja se nalazi izvan granica građevnog područja naselja, na kojem se u skladu s prostornim planom, mogu graditi građevine za stambene, poslovne, sportske i druge namjene.
- (2) Ako je više nekretnina spojeno u jedno zemljišno knjižno tijelo, za potrebe provedbe ovoga Zakona, zemljišno knjižno tijelo smatra se jednom nekretninom.

## **Članak 7.**

- (1) Nekretnine, koje podliježu obvezi poreza na nekretnine, upisuju se u Fiskalni katastar koji vodi Porezna uprava.
- (2) Obvezu poreza na nekretnine utvrđuje nadležno tijelo prema podacima upisanim u Fiskalni katastar na dan 1. siječanj godine, za koju se utvrđuje porez na nekretnine.
- (3) Upis promjene podataka u Fiskalni katastar, nakon 1. siječnja godine za koju se utvrđuje porez na nekretnine, ne utječe na utvrđivanje poreza na nekretnine za tu godinu, osim u slučajevima propisanim odredbama ovoga Zakona.

## **Članak 8.**

- (1) U Fiskalni katastar upisuju se nekretnine prema stvarnom stanju.
- (2) Kod nezakonito izgrađenih nekretnina, u Fiskalni katastar upisuju se podaci s oznakom da se radi o nezakonito izgrađenoj nekretnini.
- (3) Nekretnine iz stavka 2. ovoga članka, podliježu obvezi plaćanja poreza na nekretnine, prema stvarnom stanju izgrađenosti nekretnine.
- (4) Ako se u provedenom postupku nezakonito izgrađena nekretnina ne legalizira, porezni obveznik može, u propisanom roku, podnijeti zahtjev za obnovom postupka i poništenjem donjetih rješenja o porezu na nekretnine.

## **Članak 9.**

Porezu na nekretnine podliježu sve nekretnine prema članku 5. ovoga Zakona, bez obzira na koji se način koriste.

## **III. POREZNI OBVEZNIK**

### **Članak 10.**

- (1) Porezni obveznik poreza na nekretnine je svaka osoba, fizička i pravna, koja je vlasnik nekretnine na dan 1. siječnja godine za koju se porez na nekretnine utvrđuje.



- (2) Ako je kao vlasnik nekretnine upisana osoba, koja više ne postoji ili je nepoznata ili nema upisanog vlasnika, porezni obveznik poreza na nekretnine je stanar ili korisnik te nekretnine.
- (3) Iznimno od stavka 1. ovoga članka poreznim obveznikom smatrat će se stanar ili korisnik nekretnine u svim slučajevima kada se iz svih okolnosti može utvrditi da vlasništvo nekretnine nije ispravno upisano u zemljišnim knjigama.
- (4) U slučajevima iz stavka 2. i 3. ovoga članka, u Fiskalni katastar upisuju se podaci o osobi koja se smatra poreznim obveznikom, osnov nastanka statusa poreznog obveznika, podatak o upisanom vlasniku nekretnine te razlog radi kojeg se vlasnik ne smatra poreznim obveznikom.

#### **Članak 11.**

- (1) Ako više osoba ima neku stvar u svom vlasništvu, tako da svakoj pripada dio toga prava vlasništva, svaka od tih osoba smatra se poreznim obveznikom poreza na nekretnine za svoj suvlasnički dio.
- (2) Odredbe stavka 1. ovoga članka, o osobama koje se smatraju poreznim obveznicima na odgovarajući se način primjenjuju i kod zajedničkog vlasništva.

#### **Članak 12.**

- (1) Ako je na nekretnini osnovano pravo građenja, vlasnik zemljišta je porezni obveznik poreza na nekretnine samo za zemljište, dok je porezni obveznik za građevinu koja pripada pravu građenja nositelj prava građenja.
- (2) Za nekretnine na kojima je osnovano pravo građenja u Fiskalni katastar, uz podatke o vlasniku nekretnine, upisuju se podaci o nositelju prava građenja te vremenu na koje je sklopljeno pravo građenja.

#### **Članak 13.**

- (1) Iznimno od članka 10. i 11. ovoga Zakona, ako nije poznat vlasnik nekretnine, a nije poznat ni stanar ili korisnik nekretnine, obvezom poreza na nekretnine zadužit će se nepoznati vlasnik nekretnine odnosno nekretnina.
- (2) U slučajevima iz stavka 1. ovoga članka, radi provedbe postupka utvrđivanja poreza na nekretnine te donošenja rješenja, nadležno tijelo će po službenoj dužnosti postaviti zastupnika prema odredbama članka 17. Općeg poreznog zakona.
- (3) U slučajevima iz stavka 1. i 2. ovoga članka, u Fiskalni katastar upisuje se činjenica da je vlasnik, stanar ili korisnik nepoznat te se upisuju podaci o postavljenom zastupniku po službenoj dužnosti.

#### **Članak 14.**

- (1) Iznimno od članka 10. i 11. ovoga Zakona, poreznim obveznikom poreza na nekretnine smatra će se korisnik ako je nekretnina na temelju sklopljenog pravnog posla dana u financijski leasing ili u koncesiju.
- (2) U slučajevima iz stavka 1. ovoga članka, u Fiskalni katastar upisuje se podatak o vlasniku i korisniku nekretnine, kao i podatak o trajanju leasinga ili koncesije.

#### **Članak 15.**

Osoba koja se prema odredbama ovoga Zakona smatra poreznim obveznikom, obvezu plaćanja poreza na nekretnine ne može koristiti kao dokaz u postupku dokazivanja prava vlasništva na nekretnini.

### **IV. POREZNA OSNOVICA I POREZNA STOPA**

#### **Porezna osnovica**

#### **Članak 16.**

Porezna osnovica poreza na nekretnine utvrđuje se godišnje, za kalendarsku godinu, u iznosu 70% utvrđene fiskalne vrijednosti nekretnine.

#### **Članak 17.**

- (1) Fiskalnu vrijednost nekretnine utvrđuje Porezna uprava za sve nekretnine primjenom sustava masovne procjene nekretnina, a na temelju standardiziranih podataka upisanih u Fiskalni katastar.
- (2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, za specifične nekretnine te u svim slučajevima kada se ne može primijeniti sustav masovne procjene nekretnine, radi utvrđivanja fiskalne vrijednosti, provodit će se postupak pojedinačne procjene nekretnina.
- (3) Kriterije za utvrđivanje nekretnina za masovnu procjenu te specifičnih nekretnina, slučajeve nemogućnosti primjene sustava masovne procjene nekretnina, postupak pojedinačne procjene nekretnina te financiranje troškova procjene propisat će pravilnikom ministar financija.

#### **Članak 18.**

Poreznu osnovicu kao fiskalnu vrijednost nekretnina, Porezna uprava dužna je utvrđivati najmanje jednom u pet godina.

#### **Članak 19.**

Fiskalna vrijednost nekretnine utvrđena prema odredbama ovoga Zakona, koristi se kao vrijednost od koje se utvrđuje porezna osnovica poreza na nekretnine te ne služi kao podatak o vrijednosti nekretnine mjerodavan za ostale upravne, sudske, ovršne ili druge postupke.

**Porezna stopa**  
**Članak 20.**

- (1) Porez na nekretnine utvrđuje se po stopi od 1,5%.
- (2) Porezna stopa primjenjuje se na iznos porezne osnovice iz članka 16. ovoga Zakona umanjene za iznos poreznih olakšica, propisanih odredbama ovoga Zakona.

**V. POREZNA OSLOBOĐENJA I POREZNE OLAKŠICE**  
**Porezna oslobođenja**  
**Članak 21.**

Porez na nekretnine ne plaćaju:

1. diplomatska i konzularna predstavništva, ako se nekretnine koriste u te svrhe i pod uvjetom reciprociteta,
2. međunarodne organizacije i
3. Crveni križ.

**Članak 22.**

- (1) Porez na nekretnine se ne plaća na nekretnine:
  1. koje se nalaze na miniranom području,
  2. javna dobra, kojima se osobito smatraju putovi, ulice, trgovi, javne prometne površine, javna kupališta, javni zahodi, parkovi, dječja igrališta i slične nekretnine,
  3. kulturna dobra,
  4. groblja,
  5. deponiji smeća,
  6. područje javnih zooloških vrtova,
  7. zemljišta zračne luke,
  8. zemljišta na kojem su spomen obilježja i spomen područja,
  9. zemljišta nacionalnih parkova bez dijelova izgrađenih nekretnina namijenjenih poslovanju,
  10. športskih objekata i pripadajućih nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave,
  11. koje se upotrebljavaju za djelatnost vatrogasnih službi i
  12. vjerske objekte.
- (2) Ministar financija propisat će pravilnikom što se smatra nekretninama iz stavka 1. ovoga članka te postupak označavanja nekretnina u Fiskalnom katastru za primjenu poreznog oslobođenja.

**Porezne olakšice**  
**Članak 23.**

Poreznom obvezniku može se umanjiti porezna osnovica poreza na nekretnine po osnovi korištenja nekretnine za potrebe stanovanja i obavljanja djelatnosti.

**Porezna olakšica po osnovi korištenja nekretnine za stanovanje**  
**Članak 24.**

- (1) Porezna olakšica za trajno stanovanje primjenjuje se za nekretnine:
1. koje služe vlasniku za trajno stanovanje uz uvjet prijavljenog prebivališta,
  2. u kojima su prijavljeni i trajno stanuju zaštićeni najmoprimci,
  3. koje se iznajmljuju na temelju ugovora o najmu, prijavljenog nadležnoj ispostavi Porezne uprave, ako je najmodavac fizička osoba i
  4. u kojima na temelju sklopljenog ugovora o dosmrtnom uzdržavanju te plaćenog poreza na promet nekretnina, trajno stanuje i ima prijavljeno prebivalište primatelj dosmrtnog uzdržavanja.
- (2) Pravo na poreznu olakšicu prema točki 1. stavak 1. ovoga članka članovi uže obitelji, kojima se smatraju bračni drugovi i maloljetna djeca, mogu pod propisanim uvjetima koristiti samo za jednu nekretninu.
- (3) Iznimno od stavka 2. ovoga članka, vlasnik može ostvariti poreznu olakšicu i za nekretnine u kojim trajno stanuju i imaju prijavljeno prebivalište punoljetna djeca ili roditelji vlasnika ili bračnog druga, pod uvjetom da oni već po istoj osnovi ne koriste poreznu olakšicu.
- (4) Porezna olakšica za trajno stanovanje iz stavka 1. ovoga članka ostvaruje se bez obzira na površinu nekretnine koja se koristi za stanovanje.
- (5) Iznos porezne olakšice za trajno stanovanje utvrđuje se u iznosu od 88% do 95% vrijednosti porezne osnovice, a prema odluci jedinice lokalne samouprave.

**Članak 25.**

- (1) Porezna olakšica za povremeno stanovanje primjenjuje se za nekretnine:
1. nekretninu koju vlasnik povremeno koristi za stanovanje, a kojima se osobito smatra kuća za odmor, apartman i slična nekretnina i
  2. nekretnine koje građani iznajmljuju na temelju odobrenja za pružanje usluga u domaćinstvu te po toj osnovi plaćaju paušalni porez na dohodak od imovine za apartmane koje iznajmljuju kao iznajmljivači soba, postelja, apartmana.
- (2) Pravo na poreznu olakšicu za povremeno stanovanje prema točki 1. stavak 1. ovoga članka članovi uže obitelji, kojima se smatraju bračni drugovi i maloljetna djeca, mogu pod propisanim uvjetima koristiti samo za jednu nekretninu.
- (3) Iznos porezne olakšice za povremeno stanovanje utvrđuje se u iznosu od 70% do 85% vrijednosti porezne osnovice, a prema odluci jedinice lokalne samouprave.

**Porezne olakšice po osnovi korištenja nekretnina za obavljanje djelatnosti**  
**Članak 26.**

Porezna olakšica za djelatnost utvrđuje se u iznosu od 80% vrijednosti porezne osnovice za nekretnine:

1. u ili na kojima se obavlja proizvodna djelatnost,
2. koje služe za industriju,
3. u kojima se obavlja djelatnost zdrastva i socijalne zaštite
4. u kojim se obavlja djelatnost obrazovanja te
5. u vlasništvu neprofitnih osoba pod uvjetom da se u njima ne obavlja profitabilna djelatnost.

#### **Članak 27.**

(1) Porezna olakšica za djelatnost utvrđuje se u iznosu od 60% vrijednosti porezne osnovice za nekretnine u ili na kojima se obavlja djelatnost

1. građevinarstvo i
2. prijevoz i skladištenje.

(2) Na način propisan stavkom 1. ovoga članka utvrđuje se porezna osnovica poreznom obvezniku koji nekretninu daje u zakup. Ako je zakupodavac fizička osoba olakšica se može koristiti pod uvjetom da je ugovor prijavljen nadležnoj ispostavi Porezne uprave.

#### **Članak 28.**

Porezna olakšica za djelatnost utvrđuje se u iznosu od 40% vrijednosti porezne osnovice za nekretnine u ili na kojima se obavlja djelatnost:

1. trgovina na malo i veliko i
2. djelatnost pružanja smještaja i pripreme hrane.

#### **Članak 29.**

Porezna olakšica za djelatnost utvrđuje se u iznosu od 20% za sve ostale nekretnine koje se koriste za obavljanje djelatnosti, a nisu posebno istaknute u člancima 26., 27. i 28. ovoga Zakona.

#### **Članak 30.**

Ministar financija propisat će pravilnikom način utvrđivanja djelatnosti za koje se prema člancima od 26. do 29. ovoga Zakona mogu koristiti porezne olakšice za djelatnost.

#### **Članak 31.**

(1) Ako nekretnina ima više namjena, porezna oslobođenja i porezne olakšice propisane člancima od 21. do 29. ovoga Zakona mogu se koristiti srazmjerno površini koja se koristi u pojedinoj namjeni.

(2) Porezne olakšice iz članka od 24. do 29. ovoga Zakona ne mogu se ostvariti za godinu u kojoj se stanovanje, najam ili djelatnost ne obavlja više od 6 mjeseci u kalendarskoj godini za koju se porez na nekretnine utvrđuje.

- (3) Porezni obveznici koji na temelju stavka 2. ovoga članka ne mogu ostvariti poreznu olakšicu dužni su o tome izvijestiti nadležno tijelo u roku 30 dana od isteka kalendarske godine u kojoj je na temelju rješenja o porezu na nekretnine priznato pravo na poreznu olakšicu.

### **Članak 32.**

- (1) Na neizgrađenoj nekretnini na kojoj je započeta gradnja, porezna osnovica utvrđuje se u visini 70% fiskalne vrijednosti neizgrađene nekretnine, bez izvršenih poboljšanja.
- (2) Ako u slučaju iz stavka 1. ovoga članka, nekretnina ni nakon dvije godine ne dobije uporabnu dozvolu kao izgrađena nekretnina, za potrebe utvrđivanja porezne osnovice poreza na nekretnine uzet će se u obzir izvršena poboljšanja.
- (3) Razdoblje od dvije godine, iz stavka 2. ovoga članka, računa se kao dvije kalendarske godine od godine u kojoj je započeta gradnja.
- (4) Radi utvrđivanja obveze poreza na nekretnine porezni obveznik dužan je u roku od 30 dana od dana dobivanja uporabne dozvole odnosno od dana zatvaranja gradilišta o istom izvijestiti nadležno tijelo.

## **VI. FISKALNI KATASTAR**

### **Članak 33.**

- (1) Fiskalni katastar za potrebe utvrđivanja poreza na nekretnine vodi se objedinjeno za područje cijele Republike Hrvatske.
- (2) Podaci se u Fiskalni katastar upisuju po oznaci pojedinačne nekretnine – čestitci zemljišne površine.

### **Članak 34.**

- (1) U Fiskalni katastar upisuju se podaci o nekretnini, a osobito:
1. čkbr.,
  2. OIB vlasnika,
  3. OIB poreznog obveznika,
  4. oznaku tipa nekretnine,
  5. adresu nekretnine,
  6. površinu čestice,
  7. podatak o dostupnosti infrastrukture,
  8. podatak o načinu korištenja nekretnine i
  9. ostale bitne podatke.
- (2) Za izgrađenu nekretninu, uz podatke propisane stavkom 1. ovoga članka, upisuju se i podaci:
1. površina stambenog prostora (uz površinu pripadajućeg zemljišta),
  2. godina izgradnje/godina obnove,
  3. stupanj izgrađenosti/dovršenosti,

4. kvaliteta gradnje,
5. broja soba / broja katova,
6. podaci o nekretninama koji zajedno s nekretninom čine dio zemljišno-knjižnog tijela,
7. podaci o pratećim objektima: garaža, parkirno mjesto, gospodarski objekti i
8. ostali bitni podaci o izgrađenoj nekretnini.

#### **Članak 35.**

U Fiskalni katastar uz podatke o nekretnini, iz članka 34. ovoga Zakona, upisuju se i podaci:

1. oznaka da se radi o javnom dobru (ulica, trg, put i slično),
2. oznaku posebnog pravnog režima – kulturna dobra, nacionalni parkovi i slično,
3. oznaku pripadnosti području posebne državne skrbi, brdsko-planinskom području i
4. oznaku da se radi o miniranom zemljištu.

#### **Članak 36.**

U Fiskalni katastar upisuju se podaci o godišnjem porezu na nekretnine.

#### **Članak 37.**

- (1) Podaci se upisuju u Fiskalni katastar na temelju uspostavljenog automatiziranog sustava za prikupljanje i ažuriranje podataka između tijela javne vlasti koja raspolažu potrebnim podacima.
- (2) Državna geodetska uprava dužna je održavati Fiskalni katastar u dijelu podataka o nekretninama.
- (3) Nadležno tijelo dužno je u Fiskalni katastar upisati ostale podatke za utvrđivanje poreza na nekretnine.
- (4) Ministar financija propisat će pravilnikom način upisa te podatke sadržane u Fiskalnom katastru, način daljnjeg automatskog ažuriranja podataka između Državne geodetske uprave, Porezne uprave, nadležnog tijela i ostalih tijela javne vlasti te način i rokove dostave podataka u Fiskalni katastar.

#### **Članak 38.**

Radi ažuriranja podataka u Fiskalnom katastru podatke o promjenama dužna su dostavljati sva tijela javne vlasti na zahtjev nadležnoga tijela.

### **VII. UTVRĐIVANJE I PLAĆANJE POREZA**

#### **Rješenje o porezu na nekretnine**

#### **Članak 39.**

- (1) Porez na nekretnine nadležno tijelo utvrđuje u godišnjem iznosu.

- (2) U slučaju iz članka 31. stavak 2. ovoga Zakona po isteku kalendarske godine, a temeljem raspoloživih podataka ukinut će se rješenje o porezu na nekretnine te donijeti novo.

#### **Članak 40.**

- (1) Rješenje o utvrđenoj godišnjoj obvezi poreza na nekretnine vrijedi i za slijedeće godine sve dok se ne izmjene uvjeti mjerodavni za utvrđivanje poreza.
- (2) Rješenje se donosi po poreznom obvezniku, ali zasebno za područje svake pojedine jedinice lokalne samouprave.

#### **Članak 41.**

- (1) Porezni obveznik dužan je godišnju obvezu poreza na nekretnine plaćati u mjesečnim iznosima.
- (2) Mjesečna obveza poreza na nekretnine plaća se za taj mjesec do posljednjeg dana u mjesecu.

### **Procjena fiskalne vrijednosti nekretnina**

#### **Članak 42.**

- (1) Fiskalna vrijednost nekretnine utvrđivat će se ovisno o kretanju tržišnih cijena ili cijene nove izgradnje, namjeni, fizičkim i lokacijskim obilježjima nekretnine te drugim bitnim elementima koji se upisuju u Fiskalni katastar.
- (2) Podaci će se upisivati u Fiskalni katastar na način da omogućuju primjenu sustava masovne procjene nekretnina.

#### **Članak 43.**

- (1) Izuzetno od članka 42. ovoga Zakona, a u slučajevima propisanim člankom 17. stavak 2. ovoga Zakona, za specifične nekretnine procjena fiskalne vrijednosti izvršit će se pojedinačno.
- (2) Pojedinačnu procjenu izvršite će Porezna uprava.

#### **Članak 44.**

- (1) Ponovna procjena fiskalne vrijednosti pojedinačne nekretnine upisane u Fiskalni katastar izvršava se godišnje ako, na temelju raspoloživih informacija nadležnih registara tijela javne vlasti proizlazi, da su na nekretnini izvršeni građevinski radovi ili znatna poboljšanja koji mogu promijeniti vrijednost nekretnine za više od 20%.
- (2) Porezni obveznik može zatražiti ponovnu procjenu vrijednosti nekretnine u slučaju kada je nekretnina oštećena na način kojima je umanjena njezina vrijednost.



- (3) Novo utvrđena fiskalna vrijednost nekretnine iz stavka 1. i 2. ovoga članka, utvrđena od strane Porezne uprave po zahtjevu nadležnog tijela, uzet će se kao porezna osnovica prilikom utvrđivanja poreza na nekretnine za slijedeću godinu.

#### **Članak 45.**

Porezni obveznik mora omogućiti nesmetani izvid i ulazak u nekretninu ovlaštenim službenicima nadležnog tijela radi utvrđivanja porezne osnovice poreza na nekretnine.

#### **Članak 46.**

Ministar financija pravilnikom će propisati postupak provedbe masovne procjene nekretnina.

### **Utvrđivanje prava na porezno oslobođenje i poreznu olakšicu**

#### **Članak 47.**

- (1) Porezni obveznik dužan je na zahtjev nadležnoga tijela dostaviti sve podatke potrebne za utvrđivanje poreza na nekretnine.
- (2) Porezni obveznici koji prema odredbama ovoga Zakona, mogu ostvariti pravo na porezno oslobođenje ili poreznu olakšicu moraju nadležnom tijelu dostaviti podatke u roku do 30 dana od nastanka činjenice na temelju koje se može ostvariti pravo na porezno oslobođenje ili poreznu olakšicu.
- (3) Ministar financija pravilnikom će propisati postupak i obrazac prijave podatka za ostvarivanje prava na porezno oslobođenje ili poreznu olakšicu.

## **VIII. POSEBNE ODREDBE**

### **Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave**

#### **Članak 48.**

- (1) Za nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave fiskalna vrijednost utvrđuje se prema odredbama članka 17. ovoga Zakona uz primjenu članka 26. ovoga Zakona, osim za nekretnine za koje je propisano oslobođenje prema članku 21. ovoga Zakona.
- (2) Prihodi od poreza na nekretnina jedinica lokalne samouprave iz stavka 1. ovoga članka, prihod su državnog proračuna.

### **Socijalni programi**

#### **Članak 49.**

Jedinica lokalne samouprave može svojom odlukom propisati mogućnost oslobođenja od plaćanja poreza na nekretnine za umirovljenike, nezaposlene, branitelje i invalide ovisno o dohodovnom i imovinskom cenzusu.

### **Članak 50.**

- (1) Pravo na oslobođenje iz članka 49. ovoga Zakona ostvaruje se podnošenjem zahtjeva.
- (2) Uz podnijeti zahtjev porezni obveznik navodi razloge te prilaže dokaze ispunjenja uvjeta za oslobođenje.

### **Članak 51.**

Na temelju podnijetog zahtjeva iz članka 50. ovoga Zakona, nadležno tijelo odlučuje rješenjem kojim se odobrava oslobođenje od plaćanja poreza na nekretnine.

### **Prisilna naplata poreza na nekretnine**

#### **Članak 52.**

Nadležno tijelo dužno je prije nastupa zastare za iznos neplaćenog duga poreza na nekretnine prije nastupa zastare upisati založeno pravo na nekretnini.

#### **Žalba**

#### **Članak 53.**

Žalba izjavljena na rješenje o utvrđivanju poreza na nekretnine ne odgađa izvršenje rješenja.

## **IX. POSTUPOVNE ODREDBE**

#### **Članak 54.**

- (1) Nadležnim tijelom za provedbu odredaba ovoga Zakona smatra se jedinica lokalne samouprave nadležna prema mjestu gdje se nekretnina nalazi.
- (2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, nadležnim tijelom smatra se Porezna uprava ako je za to svojom odlukom ovlasti jedinica lokalne samouprave te u slučajevima iz članka 48. ovoga Zakona.
- (3) Ako jedinica lokalne samouprave ovlasti Poreznu upravu za poslove utvrđivanja i naplate poreza na nekretnine, ovlast ostaje na snazi najmanje pet godina.

#### **Članak 55.**

Iznimno od članka 18. ovoga Zakona, nadležno tijelo može zatražiti ponovno utvrđivanje porezne osnovice poreza na nekretnine, ali ne u roku od tri godine od posljednje procjene.

#### **Članak 56.**

Ministar financija donijet će naputak kojim će propisati:

1. način financiranja troškova održavanja Fiskalnog katastra,
2. pristup podacima Fiskalnog katastra od strane jedinica lokalne samouprave i
3. sadržaj ovlasti, podatke o porezu na nekretnine te rokove u kojima će Porezna uprava izvještavati jedinicu lokalne samouprave.

## **Članak 57.**

U postupcima provedbe odredaba ovoga Zakona primjenjuje se Opći porezni zakon.

## **X. PREKRŠAJNE ODREDBE**

### **Članak 58.**

(1) Novčanom kaznom od 1.000,00 do 10.000,00 kuna kaznit će se porezni obveznik ako:

1. ne izvijesti nadležno tijelo o nemogućnosti korištenja porezne olakšice u roku 30 dana od isteka kalendarske godine u kojoj je na temelju rješenja o porezu na nekretnine priznato pravo na poreznu olakšicu (članak 31. stavak 3.),
2. u roku od 30 dana od dana dobivanja uporabne dozvole odnosno od dana zatvaranja gradilišta o istom ne izvijesti nadležno tijelo (članak 32. stavak 4.),
3. ne plaća godišnju obvezu poreza na nekretnine u mjesečnim iznosima (članak 41.),
4. ne omogući nesmetani izvid i ulazak u nekretninu ovlaštenim službenicima nadležnog tijela radi utvrđivanja porezne osnovice poreza na nekretnine (članak 45) i
5. na zahtjev nadležnoga tijela ne dostavi sve podatke potrebne za utvrđivanje poreza na nekretnine (članak 47. stavak 1.).

(2) Za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka novčanom kaznom od 1.000,00 do 50.000,00 kuna kaznit će se odgovorna osoba u pravnoj osobi.

### **Članak 59.**

Novčanom kaznom od 50.000,00 do 500.000,00 kuna kaznit će se

1. Državna geodetska uprava ako ne održava Fiskalni katastar u dijelu podataka o nekretninama (članak 37. stavak 2.),
2. nadležno tijelo ako u Fiskalni katastar ne upisuje ostale podatke za utvrđivanje poreza na nekretnine (članak 37. stavak 3.) i
3. tijelo javne vlasti koje na zahtjev nadležnog tijela ne dostavi podatke radi ažuriranja podataka u Fiskalnom katastru (članak 38.).

## **XI. OVLASTI MINISTRA FINACIJA**

### **Članak 60.**

(1) Ovlašćuje se ministar financija da u roku od mjesec dana od dana stupanja na snagu ove odredbe pravilnikom propiše:

1. kriterije za utvrđivanje nekretnina za masovnu procjenu te specifičnih nekretnina, slučajeve nemogućnosti primjene sustava masovne procjene nekretnina, postupak pojedinačne procjene nekretnina te financiranje troškova (članak 17. stavak 3.),

2. što se smatra nekretninama, za koje se može ostvariti pravo na porezno oslobođenje te postupak označavanja nekretnina u Fiskalnom katastru za primjenu poreznog oslobođenja (članak 22. stavak 2.),
3. način utvrđivanja djelatnosti za koje se prema člancima od 26. do 29. ovoga Zakona mogu koristiti olakšice za obavljanje djelatnosti (članak 30.),
4. način upisa te podatke sadržane u Fiskalnom katastru, način daljnjeg automatskog ažuriranja podataka između Državne geodetske uprave, Porezne uprave, nadležnog tijela i ostalih tijela javne vlasti te način i rokove dostave podataka u Fiskalni katastar (članak 37. stavak 4.),
5. postupak provedbe sustava masovne procjene nekretnina (članak 46.) i
6. postupak i obrazac prijave podatka za ostvarivanje prava na porezno oslobođenje ili poreznu olakšicu (članak 47. stavak 3).

(2) Ovlašćuje se ministar financija da u roku od mjesec dana od dana stupanja na snagu ove odredbe naputkom propiše:

1. način financiranja troškova održavanja Fiskalnog katastra,
2. pristup podacima Fiskalnog katastra od strane jedinica lokalne samouprave i
3. sadržaj ovlasti, podatke o porezu na nekretnine te rokove u kojima će Porezna uprava izvještavati jedinicu lokalne samouprave.

## **XII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 61.**

- (1) Radi stvaranja Fiskalnog katastra Državna geodetska uprava ustrojiti će popis nekretnina iz članka 5. ovoga Zakona. Popis nekretnina sadržavat će za svaku nekretninu sljedeće podatke: čkbr., pripadnost katastarskoj općini, pripadnost jedinici lokalne samouprave, površinu čkbr., namjenu i OIB svih posjednika.
- (2) Jedinice lokalne samouprave izvršiti će standardiziranje podataka o komunalnoj naknadi na način da podaci o nekretninama budu upisani putem čkbr.. Uz svaku nekretninu dostaviti će podatke o OIB-u korisnika, tipu nekretnine, površini, namjeni i ostale podatke. Standardizirane podatke jedinica lokalne samouprave dostavlja Poreznoj upravi.
- (3) Državna geodetska uprava i jedinice lokalne samouprave dostaviti će podatke Poreznoj upravi radi objedinjavanja podataka u Fiskalnom katastru za područje Republike Hrvatsku do kraja mjeseca ožujka 2013..

### **Članak 62.**

- (1) Pristup podacima Fiskalnog katastra odobriti će se svakoj jedinici lokalne samouprave.
- (2) Jedinice lokalne samouprave nadopuniti će podatke kako bi se u Fiskalnom katastru nalazile sve nekretnine upisane po namjeni, te fizičkim i lokacijskim obilježjima nekretnina potrebnim za utvrđivanje poreza na nekretnine do kraja mjeseca svibnja 2013..

- (3) Porezna uprava izvršit će usporedbu podataka Fiskalnog katastra s podacima zemljišnih knjiga glede podataka o vlasnicima nekretnina te radi usporedbe ostalih bitnih podataka za utvrđivanje poreza na nekretnine.

#### **Članak 63.**

- (1) Na temelju podataka o tržišnim cijenama Porezna uprava izvršit će, primjenom metode masovne procjene nekretnina, utvrđivanje fiskalne vrijednosti.
- (2) Za nekretnine za koje se vrijednost neće utvrditi prema stavku 1. ovoga članka provest će se postupak pojedinačne procjene nekretnina.

#### **Članak 64.**

Porezni obveznici dužni su najkasnije do 31. kolovoza 2013. nadležnom tijelu prijaviti pravo na korištenje poreznih oslobođenja ili poreznih olakšica propisanih odredbama ovoga Zakona.

#### **Članak 65.**

Jedinice lokalne samouprave koje na Poreznu upravu prenose poslove utvrđivanja i naplate poreza na nekretnina, odluke o prijenosu ovlasti moraju donijeti najkasnije do 30. travnja 2013..

#### **Članak 66.**

Radi provedbi radnji propisanih člancima 60. do 62. ovoga Zakona Porezna uprava, Državna geodetska uprava, Ministarstvo pravosuđa, Udruga gradova i Udruga općina po stupanju na snagu ove odredbe potpisat će Protokol o rokovima, načinu razmjene podatke te o svim ostalim bitnim radnjama za formiranje Fiskalnog katastra.

#### **Članak 67.**

- (1) Do donošenja rješenja o porezu na nekretnine porezni obveznik plaća obvezu komunalne naknade u mjesečnom iznosu utvrđenu rješenjem za 2012. godinu do kraja tekućeg mjeseca za prethodni mjesec.
- (2) U rješenju o porezu na nekretnine za 2013. godinu, utvrdit će se razlika obračuna komunalne naknade i poreza na nekretnine za 2013. godinu, koja se mora platiti do 31. prosinca 2013..

#### **Članak 68.**

Stupanjem na snagu ovoga Zakona prestaje važiti odredbe članka 22., 23., 24., 25., 26., 27., 28. i 40. Zakona o komunalnom gospodarstvu, osim u dijelu obveze plaćanja komunalne naknade tijekom 2013. godine po rješenju o komunalnoj naknadi za 2012. godinu, koje prestaju važiti 31. 12. 2013. godine.

## **Članak 69.**

Ovaj Zakon stupa na snagu 1. travnja 2013., osim članaka 56., 61. i 66. ovoga Zakona koji stupaju na snagu osmog dana od dana objave ovoga Zakona u Narodnim novinama.

## OBRAZLOŽENJE

### **Uz članak 1.**

Ovim člankom propisuje se područje koje se uređuje odredbama Zakona. Tako se ovim člankom propisuje da ovaj Zakon uređuje način utvrđivanja i plaćanja poreza na nekretnine.

### **Uz članak 2.**

U ovom članku definiraju se pojmovi koji se koriste u Zakonu: Fiskalni katastar, nekretnina, fiskalna vrijednost i sustav masovne procjene.

Pod pojmom Fiskalni katastar podrazumijeva se baza podataka koja će sadržavati sve nekretnine koje će biti predmetom oporezivanja porezom na nekretnine, upisane na način i s parametrima koji će omogućiti utvrđivanje poreza na nekretnine. Prema daljnjim odredbama Fiskalni katastar vodi Porezna uprava, a propisuju se i odredbe o načinu stvaranja, ali i daljnjeg ažuriranja jednom upisanih podataka.

Nekretninom se za potrebe ovoga Zakona smatra nekretnina kao pojedinačna čestica. Nekretnina može biti izgrađena i neizgrađena, a od oporezivanja izuzete su samo nekretnine izvan granica građevnog prostora.

Fiskalnom vrijednošću podrazumijeva se vrijednost utvrđena ovisno o kretanju tržišnih cijene ili o cijeni nove izgradnje, nekretnina sličnih namjena. Utvrđena fiskalna vrijednost primjenjuje se u nepromjenjivom iznosu do sljedeće obvezne zakonske procjene. Zakon obvezuje na sljedeću procjenu nakon pet godina. Iznimno jedinica lokalne samouprave koja bilježi znatne promjene vrijednosti nekretnina, može zatražiti ponovnu procjenu fiskalne vrijednosti, ali ne u razdoblju kraćem od tri godine.

Sustav masovne procjene podrazumijeva da se na temelju unijetih podataka u Fiskalni katastar, kojima se pridružuju tržišni kriteriji, primjenom informatičkih tehnologija izvrši procjena nekretnina.

### **Uz članak 3.**

Ovim se člankom definira pripadnost poreza na nekretnine. S obzirom da se porez na nekretnine smatra naknadom za pružene usluge i dobra lokalne samouprave, prihod od ovog poreza je prihod lokalne samouprave (lokalni porez za lokalne potrebe). Kako bi se osiguralo odgovorno fiskalno gospodarenje s prikupljenim sredstvima, postavlja se jedino ograničenje da se barem 10% ubranih prihoda mora osigurati za razvoj komunalne infrastrukture, dakle za potrebe za koje se danas ubire komunalna naknada.

### **Uz članak 4.**

U ovom članku propisuje se da su glede načina utvrđivanja i plaćanja poreza na nekretnine izjednačene domaće i strane, fizičke i pravne osobe.

### **Uz članke 5. do 9.**

Ovim člancima definira se predmet oporezivanja. Tako se porez na nekretnine plaća za nekretnine na teritoriju Republike Hrvatske, osim nekretnina koje su prema odredbama ovog Zakona izuzete od oporezivanja. Nekretninom se u smislu ovog Zakona ne smatra nekretnina koja se nalazi izvan granica građevnog područja naselja, na kojemu se u skladu s prostornim planom, mogu izgraditi građevine za stambene, poslovne, sportske i druge namjene. Prema navedenoj definiciji na izgrađene i neizgrađene nekretnine izvan granica građevnog područja, uključujući poljoprivredno zemljište, neće se primjenjivati porez na nekretnine.

Nekretnine koje su predmetom oporezivanja porezom na nekretnine upisuju se u Fiskalni katastar na dan 1. siječanj godine za koju se utvrđuje porez na nekretnine, a upisuju se prema stvarnom stanju. Upis prema stvarnom stanju znači da se upisuju i nelegalno izgrađene nekretnina s podacima o građevini, s obzirom da plaćanju poreza na nekretnine podliježu nekretnine prema stvarnom stanju izgrađenosti nekretnine. Napominjemo da se Zakonom predviđa i mogućnost naknadnog poništenja rješenja o porezu ako se nekretnina ne legalizira. Međutim i kasnijim odredbama Zakona predviđa se mogućnost korištenja poreznih olakšica od plaćanja poreza, ali samo za legalizirane nekretnine. Dakle i ovaj Zakon kao i ostali propisi usmjeren je na sređivanje zemljišno-knjižnog stanja.

Predmet oporezivanja su sve nekretnine neovisno o načinu na koji se koriste. Kako bi porez djelovao poticajno na porezne obveznike, da isti donose odluke porezne olakšice, propisane daljnjim odredbama, primjenjuju se samo na nekretnine koje su u funkciji ili se koriste.

#### **Uz članke 10. do 12.**

Ovim člancima se propisuje porezni obveznik poreza na nekretnine te se kao takav određuje svaka fizička i pravna osoba koja je vlasnik nekretnine na dan 1. siječnja godine za koju se porez na nekretnine utvrđuje. Porezni obveznik je i stanar ili korisnik nekretnine odnosno posjednik. Porezni obveznik za građevinu koja pripada pravu građenja je nositelj prava građenja. Ovaj Zakon propisuje dakle, da je porezni obveznik stvarni korisnik nekretnine.

#### **Uz članke 13. i 14.**

Ovim člancima se propisuju slučajevi u kojima nije poznat vlasnik nekretnine, kao ni stanar niti korisnik nekretnine. U tim slučajevima ovaj Zakon propisuje da se obvezom poreza na nekretnine zadužuje nepoznati vlasnik nekretnine odnosno sama nekretnina te se radi postupka provedbe utvrđivanja poreza na nekretnine postavlja zastupnik što se činjenično evidentira u Fiskalnom katastru. Opći porezni zakon, kao opći postupovni propis, već danas poznaje institut zastupnika po službenoj dužnosti, koji se primjenjuje kada se postupak treba provesti na imovini nepoznatog vlasnika. Stoga će se u tim slučajevima porezom zadužiti sama nekretnina, dostavom rješenja prema zastupniku po službenoj dužnosti. Rješenja će na taj način postati konačna i izvršna, a kada dug dosegne određenu razinu provest će se postupak ovrhe.

Kako ne bi došlo do prevaljivanja poreza na nekretnine, u slučajevima nekretnina koje su temeljem pravnog posla dane u financijski leasing ili koncesiju, poreznim obveznikom smatra se korisnik nekretnine, a podaci o tome se upisuju u Fiskalni katastar.

#### **Uz članak 15.**

Ovim člankom propisuje se da porezni obveznik prema odredbama ovog Zakona kao dokaz, u postupku dokazivanja prava vlasništva na nekretnini, ne može koristiti obvezu plaćanja poreza na nekretnine. Međutim s obzirom na mogućnost korištenja poreznih olakšica, ovaj Zakon djelovat će poticajno na sređivanje zemljišno-knjižnog stanja vlasnika nekretnine.

#### **Uz članak 16.**

Ovim člankom propisano je da se porezna osnovica nekretnine utvrđuje u iznosu 70% utvrđene fiskalne vrijednosti nekretnine na godišnjoj razini, za kalendarsku godinu.



### **Uz članke od 17. do 19.**

Ovim člancima propisuje se utvrđivanje porezne osnovice poreza na nekretnine. Tako se ovim člancima propisuje da za sve nekretnine Porezna uprava utvrđuje fiskalnu vrijednost primjenom sustava masovne procjene nekretnina, a na temelju standardiziranih podataka upisanih u Fiskalni katastar. U slučajevima kada se ne može primijeniti sustav masovne procjene radi specifičnosti nekretnine, provodi se postupak pojedinačne procjene nekretnina. Poreznu osnovicu kao fiskalnu vrijednosti nekretnina Porezna uprava utvrđuje najmanje jednom u pet godina. Iznimno, prema daljnjim odredbama ovoga Zakona, jedinica lokalne samouprave koja bilježi znatne promjene vrijednosti nekretnina, može zatražiti ponovnu procjenu fiskalne vrijednosti, ali ne u razdoblju kraćem od tri godine. Utvrđena fiskalna vrijednost nekretnine prema odredbama ovog Zakona koristi samo kao vrijednost od koje se utvrđuje porezna osnovica poreza na nekretnine te ne služi kao podatak o vrijednosti nekretnine mjerodavan za ostale upravne, sudske, ovršne ili druge postupke.

### **Uz članak 20.**

Ovim člankom propisuje se porezna stopa poreza na nekretnine koja se utvrđuje u iznosu od 1,5% na iznos porezne osnovice utvrđene ovim Zakonom, a umanjene za iznos poreznih olakšica propisanih odredbama ovog Zakona. Prema ovom članku proizlazi da se porezna osnovica utvrđuje na način:

- 70% fiskalne vrijednosti umanjuje se za:

1. olakšice za trajno stanovanje (od 88% do 95% porezne osnovice – članak 24. Zakona) ili
2. olakšice za povremeno stanovanje (od 70% do 85% porezne osnovice članak 25. Zakona) ili
3. olakšice za djelatnost (članci od 26. do 29. Zakona)
4. bez umanjenja za nekorištene nekretnine; što rezultira poreznom osnovicom nakon umanjenja  $\times 1,5\% =$   
Iznos poreza na nekretnine

### **Uz članak 21.**

Ovim člankom propisuje se institucijsko oslobođenje od plaćanja poreza na nekretnine koje uključuje diplomatska i konzularna predstavništva, međunarodne organizacije i Crveni križ.

### **Uz članak 22.**

Ovim člankom propisuje se oslobođenje od plaćanja poreza na nekretnine prema tipu nekretnine. Obuhvaća nekretnine koje se nalaze na miniranom području, javna i kulturna dobra, groblja, deponije smeća, područja javnih zooloških vrtova, zemljišta zračne luke, zemljišta na kojemu su spomen obilježja i spomen područja, zemljišta nacionalnih parkova, sportskih objekata i pripadajućih nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, nekretnine koje se upotrebljavaju za djelatnost vatrogasnih službi i vjerske objekte.

### **Uz članak 23.**

Ovim člankom propisuju se porezne olakšice kojima se umanjuje porezna osnovica poreza na nekretnine. Porezne olakšice propisuju se za nekretnine koje se koriste za stanovanje i nekretnine koje se koriste za obavljanje djelatnosti.

### **Uz članke 24. i 25.**

Ovim člancima se propisuju porezne olakšice za nekretnine koje se koriste za stanovanje, i to za trajno stanovanje i za povremeno stanovanje. Porezna olakšica za trajno stanovanje može se ostvariti za nekretninu koja vlasniku služi za trajno stanovanje uz uvjet prijavljenog prebivališta, za nekretninu u kojoj su prijavljeni i trajno stanuju zaštićeni najmoprimci, za nekretninu koja se iznajmljuje na temelju ugovora o najmu, prijavljenog nadležnoj ispostavi Porezne uprave, za nekretninu na temelju sklopljenog ugovora o dosmrtnom uzdržavanju. Pravo na navedenu poreznu olakšicu imaju i članovi uže obitelji, kojima se smatraju bračni drugovi i maloljetna djeca, koje tu olakšicu mogu pod propisanim uvjetima koristiti samo za jednu nekretninu. Porezna olakšica je predviđena i za vlasnika nekretnine u kojim trajno stanuju i imaju prijavljeno prebivalište punoljetna djeca ili roditelji vlasnika ili bračnog druga, pod uvjetom da oni već po istoj osnovi ne koriste poreznu olakšicu. Porezna olakšica za trajno stanovanje ostvaruje se bez obzira na površinu nekretnine koja se koristi za stanovanje. Iznos porezne olakšice za trajno stanovanje utvrđuje se u iznosu od 88% do 95% vrijednosti porezne osnovice, a prema odluci jedinice lokalne samouprave. Praktična primjena olakšice za trajno stanovanje znači da se ista može primijeniti i na više nekretnina koje prema navedenim uvjetima ispunjavaju namjenu trajnog stanovanja.

Porezna olakšica za povremeno stanovanje primjenjuje se za nekretninu koju vlasnik povremeno koristi za stanovanje, a kojima se osobito smatra kuća za odmor, apartman i slična nekretnina. Po ovoj osnovi olakšica se može koristiti samo za jednu nekretninu. Nadalje ova olakšica se koristi i za nekretnine koje građani iznajmljuju na temelju odobrenja za pružanje usluga u domaćinstvu te po toj osnovi plaćaju paušalni porez na dohodak od imovine za apartmane koje iznajmljuju kao iznajmljivači soba, postelja, apartmana. Pravo na navedenu poreznu olakšicu članovi uže obitelji, kojima se smatraju bračni drugovi i maloljetna djeca, mogu pod propisanim uvjetima koristiti samo za jednu nekretninu. Iznos porezne olakšice za povremeno stanovanje utvrđuje se u iznosu od 70% do 85% vrijednosti porezne osnovice, a prema odluci jedinice lokalne (regionalne) samouprave.

### **Uz članke 26. do 30.**

Ovim člancima propisuju se porezne olakšice po osnovi korištenja nekretnine za obavljanje djelatnosti i to ovisno o vrsti djelatnosti. U iznosu od 80% vrijednosti porezne osnovice, porezna olakšica utvrđuje se za nekretnine u ili na kojima se obavlja proizvodna djelatnost, industrija, djelatnost zdravstva i socijalne skrbi, obrazovanje te nekretnine u vlasništvu neprofitnih osoba pod uvjetom da se u njima ne obavlja profitabilna djelatnost. U iznosu od 60% vrijednosti porezne osnovice, porezna olakšica utvrđuje se za nekretnine u ili na kojima se obavlja djelatnost građevinarstva te prijevoza i skladištenja te za nekretnine u zakupu. U iznosu od 40% vrijednosti porezne osnovice, porezna olakšica utvrđuje se za nekretnine u ili na kojima se obavlja trgovina na malo i veliko te djelatnost pružanja smještaja i pripreme hrane. U iznosu od 20% vrijednosti porezne osnovice, porezna olakšica utvrđuje se za sve ostale nekretnine u kojima se obavlja djelatnost, a nisu posebno istaknute u prethodnim člancima ovog Zakona koji propisuje porezne olakšice po osnovi korištenja nekretnina za obavljanje djelatnosti.

**Uz članak 31.**

Ovim člankom propisan je način korištenja institucijskih i tipskih poreznih oslobođenja te poreznih olakšica po osnovi korištenja nekretnina za stanovanje i za obavljanje djelatnosti u slučajevima višenamjenskih nekretnina. Tako se porezna oslobođenja i porezne olakšice mogu koristiti srazmjerno površini koja se koristi u pojedinoj namjeni. Ovim člankom je također propisan uvjet ostvarivanja prava na poreznu olakšicu po osnovi korištenja nekretnine za stanovanje i za obavljanje djelatnosti, koji se odnosi na to da se porezne olakšice ne mogu ostvariti za godinu u kojoj se stanovanje, najam ili djelatnost ne obavlja više od 6 mjeseci u kalendarskoj godini za koju se porez na nekretnine utvrđuje. Propisana je obveza za porezne obveznike koji ne mogu ostvariti navedenu poreznu olakšicu, da o tome izvijeste nadležno tijelo u roku od 30 dana od isteka kalendarske godine u kojoj je na temelju rješenja o porezu na nekretnine priznato pravo na poreznu olakšicu.

**Uz članak 32.**

Na nekretninama na kojima je započeta gradnja, porezna osnovica utvrđuje se u visini 70% fiskalne vrijednosti neizgrađene nekretnine, bez izvršenih poboljšanja što se propisuje ovim člankom. Znači poreznom osnovicom poreza na nekretnine kod nekretnina u gradnji smatra se samo vrijednost nekretnine kao neizgrađene (samo vrijednost zemljišta). No ako nekretnina ni nakon dvije godine ne dobije uporabnu dozvolu kao izgrađena nekretnina, za potrebe utvrđivanja porezne osnovice poreza na nekretnine uzimat će se u obzir izvršena poboljšanja. Razdoblje od dvije godine predstavlja dvije kalendarske godine, a računa se od godine u kojoj je započeta gradnja. U roku od 30 dana od dana dobivanja uporabne dozvole odnosno od dana zatvaranja gradilišta, porezni obveznik je o tome dužan obavijestiti nadležno tijelo, a radi utvrđivanja porezne obveze poreza na nekretnine.

**Uz članak 33.**

Za uvođenje poreza na nekretnine bitno je formirati Fiskalni katastar. Fiskalni katastar se vodi objedinjeno za sve nekretnine koje se nalaze na području Republike Hrvatske. Podaci u Fiskalnom katastaru se upisuju po oznaci pojedinačne nekretnine - čestici zemljišne površine.

**Uz članak 34.**

Fiskalni katastar, kao osnovni opis nekretnina koje su predmet oporezivanja, a u kojemu se nekretnine identificiraju i lociraju, trebaju sadržavati slijedeće parametre koji se u ovom članku taksativno navode: čkbr., OIB vlasnika, OIB poreznog obveznika, oznaku tipa nekretnine, adresu nekretnine, površinu čestice, podatak o dostupnosti infrastrukture, podatak o načinu korištenja nekretnine te ostale bitne podatke. Za izgrađenu nekretninu taksativno se navode dodatni parametri koje je potrebno upisati u Fiskalni katastar: površina stambenog prostora (uz površinu pripadajućeg zemljišta), godina izgradnje/godina obnove, stupanj izgrađenosti/dovršenosti, kvaliteta gradnje, broj soba/broj katova, podaci o nekretninama koje zajedno s nekretninom čine dio zemljišno knjižnog tijela, podaci o pratećim objektima: garaža, parkirno mjesto, gospodarski objekti i ostali bitni podaci o izgrađenoj nekretnini.

**Uz članak 35.**

U svrhu utvrđivanja prava na porezna oslobođenja od plaćanja poreza na nekretnine propisana ovim Zakonom, ovaj članak propisuje da se u Fiskalni katastar uz podatke o nekretnini upisuju i slijedeći podaci: oznaka da se radi o javnom dobru (ulica, trg, put i slično), oznaku posebnog pravnog režima - kulturna dobra, nacionalni parkovi i slično, oznaku pripadnosti područja posebne državne skrbi, brdsko-planinskom području i oznaku da se radi o miniranom zemljištu.

**Uz članak 36.**

Ovaj članak propisuje da se u Fiskalni katastar upisuju podaci o godišnjem porezu na nekretnine.

**Uz članak 37.**

Fiskalni katastar predstavljat će simbiozu baza podataka tijela javne vlasti koja raspolažu podacima potrebnim za provedbu oporezivanja nekretnina ovim porezom. U svrhu prikupljanja i ažuriranja podataka o nekretninama, ovim člankom propisano je da Državna geodetska uprava ima dužnost održavati Fiskalni katastar u dijelu podataka o nekretninama, a Porezna uprava kao nadležno tijelo dužno je u Fiskalni katastar upisati ostale podatke o za utvrđivanje poreza na nekretnine. U svrhu daljnjeg upisa, ažuriranja i održavanja podataka sadržanih u Fiskalnom katastru potrebna je koordinacija između tijela koja sudjeluju u izradi Fiskalnog katastra, a obveza glede načina i rokova dostave podataka zakonski je utvrđena te će biti propisana pravilnikom.

**Uz članak 38.**

Budući da je ažuriranje podataka u Fiskalnom katastru bitno u svrhe oporezivanja nekretnina i pravilne primjene zakonskih odredbi, zakonski se propisuje obveza tijelima javne uprave da dostave podatke nadležnom tijelu na njen zahtjev, što je propisano ovim člankom.

**Uz članak 39.**

Ovim člankom propisuje se utvrđivanje poreza na nekretnine u godišnjem iznosu. U slučajevima kada se porezne olakšice ne mogu ostvariti za godinu u kojoj se stanovanje, najam ili djelatnost ne obavlja više od 6 mjeseci u kalendarskoj godini za koju se porez na nekretnine utvrđuje, tada se ovim člankom propisuje da se po isteku kalendarske godine ukida rješenje o porezu na nekretnine te se donosi novo.

**Uz članak 40.**

Ovim člankom se propisuje da doneseno rješenje o utvrđenoj godišnjoj poreznoj obvezi poreza na nekretnine vrijedi sve dok se ne izmjene uvjeti mjerodavni za utvrđivanje poreza. Porezni obveznik dobiva rješenje, ali se ono donosi zasebno za područje svake pojedine jedinice lokalne uprave.

**Uz članak 41.**

U svrhu olakšanja plaćanja porezne obveze poreza na nekretnine, ovim člankom se propisuje obveza plaćanja poreza u mjesečnim iznosima, a porez se plaća za taj mjesec, do posljednjeg dana u mjesecu.

**Uz članak 42.**

Ovim se člankom propisuje procjena fiskalne vrijednosti nekretnina u svrhu utvrđivanja porezne osnovice poreza na nekretnine. Fiskalna vrijednost nekretnine utvrđivat će se ovisno o kretanju tržišnih cijena ili cijene nove izgradnje, namjeni, fizičkim i lokacijskim obilježjima nekretnine te drugim bitnim elementima. Podaci o navedenom se upisuju u Fiskalni katastar, kako bi se mogao primijeniti sustav masovne procjene nekretnina.

**Uz članak 43.**

Ovim člankom se propisuje mogućnost pojedinačne procjene fiskalne vrijednosti nekretnine u slučajevima kada zbog specifičnih obilježja nekretnine nije moguće primijeniti sustav masovne procjene nekretnina. Pojedinačnu procjenu nekretnina izvršit će Porezna uprava.

**Uz članak 44.**

Ovim člankom propisana je mogućnost ponovne procjene pojedinačne nekretnine upisane u Fiskalni katastar na godišnjoj razini ukoliko iz baze podataka tijela javne vlasti o pojedinoj nekretnini proizlazi da su na nekretnini izvršeni građevinski radovi ili znatna poboljšanja koja mijenjaju vrijednost nekretnine za više od 20%. Ovim člankom propisana je mogućnost da i sam porezni obveznik zatraži ponovnu procjenu nekretnina ukoliko je nekretnine oštećena na način koji umanjuje njezinu vrijednost. Ukoliko Porezna uprava prihvati novu fiskalnu vrijednost nekretnine takva nova vrijednost uzet će se kao porezna osnovica prilikom utvrđivanja poreza na nekretnine za slijedeću godinu.

**Uz članak 45.**

U svrhu pravilnog utvrđivanja porezne osnovice poreza na nekretnine, ovim se člankom propisuje da porezni obveznik mora omogućiti nesmetan izvid i ulazak u nekretninu ovlaštenim službenicima nadležnog tijela.

**Uz članak 46.**

Ovim člankom se propisuje da će se postupak masovne procjene nekretnina propisati pravilnikom.

**Uz članak 47.**

Kako bi se poreznim obveznicima omogućilo pravo na ostvarivanje zakonom propisanih poreznih oslobođenja i poreznih olakšica, porezni obveznici su dužni na zahtjev nadležnog tijela dostaviti sve podatke potrebne za utvrđivanje poreza na nekretnine u roku od 30 dana od nastanka činjenice temeljem kojih se može ostvariti pravo na porezno oslobođenje ili poreznu olakšicu. Postupak prijave podataka i obrazac za ostvarivanje navedenih prava propisat će se pravilnikom.

**Uz članak 48.**

U pogledu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, fiskalna vrijednost utvrđuje se kao i za sve ostale porezne obveznike, metodom masovne procjene nekretnina ili pojedinačnom procjenom nekretnina u slučajevima propisanim odredbama ovoga Zakona ukoliko nije propisano oslobođenje. Prihodi od poreza na nekretnine jedinica lokalne samouprave prihod su državnog proračuna.

**Uz članak 49.**

Ovim člankom propisuju se socijalni programi za kategorije socijalno ugroženih građana: umirovljenika, nezaposlenih, branitelja i invalida ovisno o njihovom dohodovnom i imovinskom cenzusu. Navedene kategorije građana imaju mogućnost oslobođenja od plaćanja poreza na nekretnine o čemu odlučuje jedinica lokalne samouprave. Iz ovog članka je vidljivo da je cilj ovoga Zakona zaštititi socijalno ugrožene kategorije građana.

**Uz članke 50. i 51.**

Ovim člankom propisan je postupak prava na oslobođenje socijalno ugroženih kategorija građana. Tako oni ostvaruju pravo na oslobođenje od plaćanja poreza na nekretnine podnošenjem zahtjeva uz koji prilažu dokaze o ispunjenju uvjeta za oslobođenje.

O oslobođenju od plaćanja poreza na nekretnine socijalno ugroženih kategorija građana odlučuje rješenjem nadležno tijelo.

**Uz članak 52.**

Ovim člankom propisuje se mogućnost da nadležno tijelo upiše založeno pravo na nekretnini prije nastupa zastare za iznos neplaćenog duga poreza na nekretnine, a u svrhu uvođenja porezne discipline plaćanja poreza na nekretnine.

**Uz članak 53.**

Ovim člankom se propisuje da pravni lijek u vidu izjavljivanja žalbe na rješenje o utvrđivanju poreza na nekretnine ne odgađa izvršenje rješenja.

**Uz članak 54.**

Ovim člankom se propisuju nadležna tijela za provedbu odredaba Zakona o porezu na nekretnine. Tako se nadležnim tijelom smatra jedinica lokalne samouprave nadležna prema mjestu gdje se nekretnina nalazi, a Porezna uprava se smatra nadležnim tijelom kada ju za to svojom odlukom ovlasti jedinica lokalne samouprave. Ovlast ostaje na snazi najmanje pet godina kada je Porezna uprava ovlaštena za poslove utvrđivanja i naplate poreza na nekretnine. Porezna uprava je nadležno tijelo i u slučajevima nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

**Uz članak 55.**

Ovim člankom je propisan izuzetak od utvrđivanja porezne osnovice kao fiskalne vrijednosti nekretnina jednom u pet godina od strane Porezne uprave te je dana mogućnost nadležnom tijelu da zatraži ponovno utvrđivanje porezne osnovice poreza na nekretnine, ali ne u roku od tri godine od posljednje procjene.

**Uz članke 56. i 57.**

U svrhu pravilnog postupanja i ažuriranja podataka u Fiskalnom katastru svih tijela javne uprave, ovaj članak predviđa da se naputkom propisuje način financiranja troškova održavanja Fiskalnog katastra, pristup podacima Fiskalnog katastra te ovlasti, podatke o porezu na nekretnine te rokove u kojima će Porezna uprava izvještavati jedinicu lokalne samouprave.

Propisuje se također da je *lex generalis* ovoga Zakona Opći porezni zakon.

### **Uz članak 58.**

Ovim člankom taksativno se navode slučajevi propusta u roku izvršavanja pojedinih radnji od strane poreznog obveznika, propisuju se prekršajne odredbe te se novčanom kaznom od 1.000,00 do 10.000,00 kažnjava porezni obveznik ako ne izvijesti nadležno tijelo o nemogućnosti korištenja porezne olakšice u propisanom roku, ako u roku od 30 dana od dana dobivanja uporabne dozvole odnosno od dana zatvaranja gradilišta o istom ne izvijestiti nadležno tijelo, ne plaća godišnju obvezu poreza na nekretnine u mjesečnim iznosima, ne omogućuje nesmetani izvid i ulazak u nekretninu ovlaštenim službenicima nadležnog tijela radi utvrđivanja porezne osnovice poreza na nekretnine, na zahtjev nadležnoga tijela ne dostavi sve podatke potrebne za utvrđivanje poreza na nekretnine.

Za navedene prekršaje kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi novčanom kaznom od 1.000,00 do 50.000,00.

### **Uz članak 59.**

Ovim člankom propisuje se i novčana kazna za tijela javne uprave koje sudjeluju u provedbi ovoga Zakona, a kako bi se osiguralo nesmetano ažuriranje baza podataka o nekretninama koje su predmet oporezivanja porezom na nekretnine. Tako se novčana kazna predviđena u rasponu od 50.000,00 do 500.000,00 kuna.

### **Uz članak 60.**

Ovim člankom se propisuje obveza donošenja pravilnika u roku od mjesec dana koji će urediti slijedeće:

1. kriterije za utvrđivanje nekretnina za masovnu procjenu te specifičnih nekretnina, slučajeve nemogućnosti primjene sustava masovne procjene nekretnina, postupak pojedinačne procjene nekretnina te financiranje troškova
2. što se smatra nekretninama, za koje se može ostvariti pravo na porezno oslobođenje te postupak označavanja nekretnina u Fiskalnom katastru za primjenu poreznog oslobođenja,
3. način utvrđivanja djelatnosti za koje se mogu koristiti olakšice za obavljanje djelatnosti,
4. način upisa te podatke sadržane u Fiskalnom katastru, način daljnjeg automatskog ažuriranja podataka između Državne geodetske uprave, Porezne uprave, nadležnog tijela i ostalih tijela javne vlasti te način i rokove dostave podataka u Fiskalni katastar,
5. postupak provedbe sustava masovne procjene nekretnina i
6. postupak i obrazac prijave podatka za ostvarivanje prava na porezno oslobođenje ili poreznu olakšicu.

Propisano je i da se u roku od mjesec dana nputkom propisuje

1. način financiranja troškova održavanja Fiskalnog katastra,
2. pristup podacima Fiskalnog katastra od strane jedinica lokalne samouprave i
3. sadržaj ovlasti, podatke o porezu na nekretnine te rokove u kojima će Porezna uprava izvještavati jedinicu lokalne samouprave.

### **Uz članak 61.**

Kako se baze podataka o nekretninama vode različito u tijelima javne uprave, potrebno je za provedbu ovoga Zakona propisati obveze tijela javnih uprava koje sudjeluju u provedbi ovoga Zakona. Tako je propisano da Državna geodetska uprava ima slijedeće obveze u svrhu stvaranja Fiskalnog katastra: ustrojavanje popisa nekretnina koje su predmet oporezivanja ovim Zakonom te se taksativno navodi koje podatke mora sadržavati svaka nekretnina: čkbr., pripadnost katastarskoj općini, pripadnost jedinici lokalne samouprave, površinu čkbr., namjenu i OIB svih posjednika.

Jedinica lokalne samouprave obvezna je izvršiti standardiziranje podataka o komunalnoj naknadi na način da podaci o nekretninama budu upisani putem čkbr. Tako standardizirane podatke dostavljaju Poreznoj upravi.

I Državna geodetska uprava i jedinica lokalne samouprave dostavlja podatke Poreznoj upravi radi objedinjavanja podataka u Fiskalni katastar za područje Republike Hrvatske do kraja mjeseca ožujka 2013.

**Uz članak 62.**

Kako bi se u Fiskalnom katastru nalazile sve nekretnine upisane po namjeni te fizičkim i lokacijskim obilježjima koja su potrebna za utvrđivanja poreza na nekretnine, jedinica lokalne samouprave imat će pristup podacima Fiskalnog katastra te će podatke o nekretninama moći nadopunjavati. Te podatke dužna je nadopuniti do kraja mjeseca svibnja 2013. godine.

Kako bi se utvrdili podaci o vlasnicima nekretnina te kako bi se utvrdili drugi bitni podaci za utvrđivanje poreza na nekretnine, Porezna uprava izvršit će usporedbu podataka Fiskalnog katastra s podacima zemljišnih knjiga.

**Uz članak 63.**

Ovim člankom se propisuje da Porezna uprava utvrđuje fiskalnu vrijednost nekretnine temeljem podataka o tržišnim cijenama nekretnina, a primjenom metode masovne procjene nekretnina. Kada masovnu procjenu nekretnina nije moguće izvršiti, primijenit će postupak pojedinačne procjene nekretnina.

**Uz članak 64.**

Kako bi se omogućilo ostvarenje prava na porezna oslobođenja i porezne olakšice, ovim se člankom propisuje rok u kojemu su porezni obveznici dužni nadležnom tijelu prijaviti navedeno pravo. Rok se propisuje kao 31. kolovoza 2013.

**Uz članak 65.**

Ovim se člankom propisuje rok za prijenos poslova utvrđivanja i naplate poreza na nekretnine Poreznoj upravi od strane jedinica lokalne samouprave. Rok se propisuje kao 30. travnja 2013.

**Uz članak 66.**

Ovim člankom se propisuje donošenje Protokola o rokovima, načinu razmjene podataka te o svim ostalim bitnim radnjama za formiranje Fiskalnog katastra između tijela javne uprave koje sudjeluju u provedbi ovoga Zakona, a radi ažuriranja i dostavljanja podataka o nekretninama u Fiskalni katastar. Navode se tijela javne uprave: Porezna uprava, Državna geodetska uprava, Ministarstvo pravosuđa, Udruga gradova i Udruga općina.

**Uz članak 67.**

Ovim člankom se propisuje obveza plaćanja komunalne naknade u mjesečnom iznosu kako je to utvrđeno rješenjem za 2012. godinu do kraja tekućeg mjeseca za prethodni mjesec dok se ne donese rješenje o porezu na nekretnine. Kod donošenja rješenja za 2013. godinu utvrdit će se razlika obračuna komunalne naknade i poreza na nekretnine za 2013. godinu, koju je potrebno platiti do 31. prosinca 2013. godine.



**Uz članak 68.**

Ovim člankom je propisano da stupanjem na snagu ovoga Zakona prestaju važiti odredbe članaka 22., 23., 24., 25., 26., 27. i 40. Zakona o komunalnom gospodarstvu, osim u dijelu obveze plaćanja komunalne naknade tijekom 2013. godine po rješenju o komunalnoj naknadi za 2012. godinu, koje prestaju važiti 31.12. 2013. godine.

**Uz članak 69.**

Ovim člankom se propisuje stupanje na snagu Zakona o porezu na nekretnine, koji stupa na snagu 1. travnja 2013., osim članka koji propisuje donošenje nalog ministru financija, članaka koji propisuju obvezu sklapanja Protokola o rokovima između tijela javne uprave koja sudjeluju u provedbi ovoga Zakona te obvezu tijela javne uprave koji sudjeluju u stvaranju Fiskalnog katastra nekretnina, koje stupaju na snagu osmog dana od dana objave ovoga Zakona u Narodnim novinama.