

Dr. sc. Nataša ŽUNIĆ KOVAČEVIĆ,
redovita profesorica u trajnom zvanju
Sveučilište u Rijeci, Pravni fakultet
natasazk@pravri.uniri.hr

UDK 336.226.212.1(497.5)
Prethodno priopćenje
Rad stigao: 28. svibnja 2025.
Rad prihvaćen: 6. lipnja 2025.

Dr. sc. Ana DUJMOVIĆ,
izvanredna profesorica
Sveučilište u Mostaru, Pravni fakultet
ana.dujmovic@pf.sum.ba

UTVRĐIVANJE POREZNE OSNOVICE KOD POREZA NA NEKRETNINE - PRISTUPI I PRIJEPORI

Sažetak: Najvažniji porez na imovinu u europskim zemljama upravo je periodični porez na imovinu i to na nekretnine. Dok nekoliko zemalja srednje i istočne Europe još uvijek koristi sustav oporezivanja temeljen na površini nekretnine, sustav temeljen na vrijednosti nekretnine dominira u zapadnoj Europi. Rad daje tematski pogled na nekretnine kao predmet oporezivanja i poreznu osnovicu kod poreza na nekretnine s fokusom na odabrani porezni oblik, kao samo jedan od nekoliko poreznih oblika povezanih s vlasništvom na nekretninama i imovinom. Nakon uvodnog dijela o ciljevima oporezivanja i kratkom prikazu povijesnog razvoja imovinskih poreza te posebno poreza na nekretnine u središnjem dijelu rada otvaraju se pitanja normativnog okvira predmetnog poreza, posebno njegova bitnog elementa, porezne osnovice kao i njezine moguće strukturne komponente. U radu se ukazuje na tematizirani porez iz širih perspektiva, uz njegovu ustavnu pozadinu i usklađenost sa zabtjevom za pravedno oporezivanje.

Gljučne riječi: porez na nekretnine, porezna osnovica, ad valorem porezna osnovica, area based porezna osnovica, ability-to-pay načelo (načelo porezne pravednosti)

1. UVODNO O OPOREZIVANJU NEKRETNINA

Porezni sustavi su temelj fiskalne politike svake države, a porezi na imovinu, osobito oni koji se odnose na nekretnine, imaju višestruku važnost, ne samo kao izvor prihoda, već i kao instrument kojim se ostvaruju socijalni, demografski, gospodarski i prostorni ciljevi, odnosno ciljevi velikog dijela javnih politika. Oporezivanje nekretnina često se promatra kao dio šire fiskalne strategije usmjerene i na pravednu distribuciju poreznog tereta, učinkovito upravljanje javnim financijama te poticanje ili destimuliranje određenih oblika ponašanja na tržištu nekretnina. U Republici Hrvatskoj je sustav oporezivanja nekretnina u posljednjim je desetljećima prolazio kroz niz pokušaja reformi, koje su u manjoj mjeri bile potaknute procesom približavanja Europskoj uniji (dalje: EU), već više sve izraženijim fiskalnim potrebama jedinica lokalne i regionalne samouprave, potrebama za dodatnim javnim prihodima i u kontekstu kontrole zaduživanja opće države te promjenama i pojavama na tržištu nekretnina.¹ Oporezivanje nekretnina u

¹ Prijedlog Europske komisije, MMF-a u okviru procedure prekomjernog deficita. „Pored Komisije, Europsko vijeće također je ponudilo niz preporuka o reformama koje su nužne kako bi se ispunili fiskalni ciljevi za 2016. godinu. Prema ovim preporukama Hrvatska bi trebala ozdraviti javne financije smanjivanjem plaća, socijalnih transfera i subvencija. Uz to, trebalo bi povećati efektivnu kontrolu nad državnom potrošnjom i poboljšati dizajn