



# Oporezivanje rezidenata i nerezidenata – iznajmljivača soba, apartmana i kuća za odmor

Milivoj Friganović, mag. oec.

## Sadržaj:

<b>1. Uvod</b>	<b>93</b>
<b>2. Iznajmljivači i ugostiteljske usluge u domaćinstvu prema Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti</b>	<b>95</b>
<b>3. Paušalno plaćanje poreza na dohodak iznajmljivača-građana</b>	<b>96</b>
<b>4. Paušalno plaćanje poreza na dohodak iznajmljivača-građana</b>	<b>97</b>
4.1. Prijava u registar poreznih obveznika	98
4.2. Utvrđivanje godišnjeg paušalnog poreza na dohodak	99
4.3. Plaćanje godišnjega paušalnog poreza na dohodak	100
4.4. Poslovne knjige i evidencije i obvezno izdavanje računa	100
4.5. Obračunavanje i plaćanje PDV-a za usluge bookinga i promidžbe od strane inozemnog poreznog obveznika	101
<b>5. Plaćanje boravišne pristojbe i turističke članarine</b>	<b>101</b>
5.1. Boravišna pristojba	101
5.2. Turistička članarina	103
<b>6. Primjeri oporezivanja iznajmljivača rezidenata i izdavanja računa</b>	<b>104</b>
6.1. Izravno pružanje usluge smještaja	104
6.2. Iznajmljivanje usluge smještaja posredstvom turističke agencije	104
6.2.1. Agencija posluje u svoje ime a za račun iznajmljivača	105
6.2.2. Agencija posluje u svoje ime a za račun iznajmljivača	106
6.3. Iznajmljivači obveznici PDV-a	107
6.4. Samoizdavanje računa	107
<b>7. Oporezivanje nerezidenata iznajmljivača</b>	<b>108</b>
7.1. Oporezivanje iznajmljivača - državljana EGP i Švicarske Konfederacije	108
7.1.1. Izravno pružanje usluga smještaja	109
7.1.2. Pružanje usluga smještaja posredstvom domaće putničke agencije	110
7.1.3. Pružanje usluga smještaja posredstvom strane putničke agencije	110
7.2. Oporezivanje iznajmljivača - državljana iz trećih zemalja	110



Iznajmljivači nerezidenti (vlasnici kuća za odmor, stanova i apartmana u RH-a) iz država EPG-a i Švicarske Konfederacije obvezno se upisuju u registar PDV-a od samog početka obavljanja svoje djelatnosti i na njih se ne primjenjuje prag za ulazak u sustav PDV-a koji iznosi 300.000,00 kn

Iznajmljivači koji su državljani trećih zemalja obvezni su, prema mjestu obavljanja djelatnosti, osnovati obrt ili trgovačko društvo kako bi mogli obavljati usluge smještaja što proizlazi iz Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.

Kako članak obuhvaća oporezivanje rezidenata i nerezidenata - iznajmljivača soba, apartmana i kuća za odmor obradili smo posebno ugostiteljske usluge s aspekta Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti, paušalno plaćanje poreza na dohodak iznajmljivača-građana prema Zakonu o porezu na dohodak i Pravilniku o djelatnostima iznajmljivanja stanova, soba, postelja putnicima i turistima te organiziranja kampova koji će se paušalno oporezivati, o visini paušalnog poreza i načina plaćanja paušalnog poreza kao i plaćanje boravišne pristojbe i turističke članarine.

Posebno ističemo dio članka koji se odnosi na način oporezivanja iznajmljivača nerezidenata - državljana EGP-a i Švicarske Konfederacije te nerezidenata državljana iz trećih zemalja.

Člankom je obuhvaćen i veći broj primjera iz prakse i ispostavljanja računa iznajmljivača i agencija (rezidenata i nerezidenata) te obračun PDV-a, boravišne pristojbe i turističke članarine.

Članak obuhvaća i prijedlog izmjena Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti koje je Ministarstvo turizma uputilo u javnu ispravu (do 2. lipnja 2018. mogu se uputiti mišljenja, primjedbe, kritike i prijedlozi). Posebno su zanimljive predložene promjene vezane za nove rokove za kategorizaciju objekata te promjene koje bi najviše trebale pogoditi iznajmljivače koji su svojim gostima davali usluge polupansiona i pansiona i koji bi morali svoje objekte opremiti (izjednačavanje hotelijskih i iznajmljivača) za pružanje takvih usluga i imali bi za to rok od godinu dana od dana stupanja Zakona na snagu.

O svemu navedenom čitajte u nastavku.

## 1. Uvod

U Republici Hrvatskoj (u daljnjem tekstu: RH) osim iznajmljivača koji su državljani RH, nekretnine iznajmljuju i iznajmljivači koji su:

- državljani **država članica Europskog gospodarskog prostora** (tu pripadaju državljani članica EU i Islanda, Norveške i Lihtenštajna - daljnjem tekstu: **državljeni EGP**) i **Švicarske Konfederacije**,
- ostale osobe koje nisu državljani RH, EGP i Švicarske Konfederacije (u daljnjem tekstu: **državljeni trećih zemalja**).

Iznajmljivači koji su državljani **EGP-a i Švicarske Konfederacije ili trećih zemalja** mogu obavljati **usluge najma nekretnina ili usluge smještaja**. **Uslugom najma** smatra se kada samo iznajmljuju nekretninu pri čemu **ne pružaju uslugu smještaja**. S druge strane **uslugom smještaja** smatra se pružanje usluge smještaja u nekretninama, pri čemu se, utvrđujući gospodarsku bit i činjenično stanje, uzimaju u obzir i sljedeći elementi poput kategorizacije, vođenje knjiga gostiju, čišćenje i slično.

Iznajmljivači koji su državljani EGP i Švicarske Konfederacije ili trećih zemalja mogu obavljati usluge **najma stambenih prostorija i dijelova stana u RH u svrhu stanovanja**. Obzirom da je najam stambenih prostorija i dijelova stana u svrhu stanovanja oslobođen plaćanja PDV-a tada se navedeni iznajmljivači ne moraju u RH registrirati za potrebe PDV-a jer se radi o usluzi koja je oslobođena plaćanja PDV-a. Međutim, u tom slučaju su **obvezni plaćati porez na dohodak od imovine**.

Prema Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti („Narodne novine“, broj 85/15 i 121/16) ugostiteljske usluge mogu pružati fizičke osobe – građani tj. iznajmljivači. ZUD uređuje tko može i pod kakvim uvjetima obavljati navedene usluge.

Ugostiteljska djelatnost u smislu ZUD-a je pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja. Ugostiteljska djelatnost je i pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (prijevoznom sredstvom, na priredbama i sl.) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering).



### ističemo...

U smislu ZUD-a iznajmljivačem se smatra državljani RH te državljani Europskog gospodarskog prostora i Švicarske konfederacije.

Samo oporezivanje iznajmljivača od 1. siječnja 2017. uređuju sljedeći porezni propisi:

- Zakon o porezu na dohodak („Narodne novine“, broj 115/16),
- Pravilnik o porezu na dohodak („Narodne novine“, broj 10/17 i 128/17),
- Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti („Narodne novine“, broj 82/15 i 121/16),
- Pravilnik o djelatnostima iznajmljivanja stanova, soba, postelja putnicima i turistima te organiziranju kampova koji će se paušalno oporezivati, o visini paušalnog poreza i načina plaćanja paušalnog poreza („Narodne novine“, broj 1/17),
- Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu („Narodne novine“, broj 9/16),
- Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu („Narodne novine“, broj 9/16, 54/16, 61/16 - ispravak i 69/17),
- Zakon o boravišnoj pristojbi („Narodne novine“, broj 152/08 – 30/14),
- Uredba o utvrđivanju visine boravišne pristojbe za 2018. („Narodne novine“, broj 78/17),
- Pravilnik o načinu naplate paušalnog iznosa boravišne pristojbe osoba koje pružaju usluge smještaja u domaćinstvu i seljačkom domaćinstvu („Narodne novine“, broj 92/09 i 110/16),
- Zakon o članarinama u turističkim zajednicama („Narodne novine“, broj 152/08, 88/10, 110/15 i 121/16),
- Pravilnik o obliku i sadržaju obrasca za prijavu podataka o osnovici za obračun članarine turističkoj zajednici („Narodne novine“, broj 119/09 i 18/17),
- Zakon o potrošačima („Narodne novine“, broj 41/14 i 110/15 - kojim su iznajmljivači dužni gostu omogućiti pisani prigovor)
- Zakon o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“, broj 73/13 – 115/16),
- Pravilnik o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“, broj 79/13 – 128/17),
- Zakon o doprinosima („Narodne novine“, broj 84/08 – 115/16),
- Opći porezni zakon („Narodne novine“, broj 115/16)

O oporezivanju iznajmljivača nerezidenata značajna je Uputa Središnjeg ureda Porezne uprave „**Utvrđivanje paušalnog dohotka i paušalnog poreza na dohodak te dohodak od imovine prema rješenju Porezne uprave, za rezidente** (Klasa: 410-01/17-01/838; Ur. broj: 513-07-21-01/17-1) od 24. travnja 2017. godine.

Navedena Uputa vezana je uz način utvrđivanja paušalnog dohotka ostvarenog od imovine po osnovi iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organiziranja kampova, paušalnog dohotka od obavljanja samostalne djelatnosti obrta i djelatnosti poljoprivrede i šumarstva, odnosno paušalnog poreza po toj osnovi te dohotka od imovine po osnovi iznajmljivanja ili zakupa nekretnina i pokretnina, kada uz tu djelatnost porezni obveznici-rezidenti obavljaju i neku drugu samostalnu djelatnost, odnosno ostvaruju dohodak iz nekog drugog izvora po osnovi kojeg su obveznici poreza na dodanu vrijednost, prema Zakonu o porezu na dohodak („Narodne novine“, broj 115/16) koji je stupio na snagu 1. siječnja 2017. godine.

Posebno treba ukazati na **Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost** („Narodne novine“, broj 41/17 – primjena od 1. svibnja 2017.) kojim je izmijenjen stavak 4. članka 150. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost koji od 1. svibnja 2017. (kada je i stupio na snagu) godine izgleda ovako:

„(4) Poreznim obveznikom iz članka 75. stavka 1. točke 6. i članka 75. stavka 2. Zakona koji nema sjedište, prebivalište ili uobičajeno boravište u tuzemstvu smatra se porezni obveznik sa sjedištem, prebivalištem ili uobičajenim boravištem u drugoj državi članici Europske unije ili u trećoj zemlji **neovisno o poreznom statusu koji ima u državi u kojoj ima sjedište, prebivalište ili uobičajeno boravište te, neovisno o tome ima li ili nema dodijeljen hrvatski PDV identifikacijski broj.**“

Prema navedenoj izmjeni stavka 4. članka 150. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost to znači sljedeće:

- iznajmljivači koji nemaju prebivalište ili uobičajeno boravište u RH (državljeni EGP i Švicarske Konfederacije koji su ishodili rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu) **ako pružaju usluge smještaja izravno gostima obvezni su se najkasnije 15. dana prije početka obavljanja djelatnosti** (neovisno o vrijednosti isporuka u prethodnoj godini) **prijaviti Poreznoj upravi radi registriranja za potrebe PDV-a** i plaćanja poreza na dohodak od imovine jer se na iznajmljivače nerezidente ne odnose odredbe o posebnom postupku oporezivanja za „male porezne obveznike“ iz članka 90. Zakona o PDV-u (prema presudi Europskog suda pravde, C-97/09 u slučaju Schmelz). Dakle, ovi iznajmljivači postaju obveznici PDV-a od samog početka obavljanja svoje djelatnosti i na njih se ne primjenjuje prag za ulazak u sustav PDV-a (300.000,00 kn). Zahtjev za registriranje za potrebe PDV-a podnosi se Područnom uredu Zagreb, Službi za utvrđivanje poreza i doprinosa, Odjelu za strane porezne obveznike. Zahtjev za registriranje za potrebe PDV-a dostavlja se na Obrascu P-PDV. Upisom u registar obveznika PDV-a nerezidentu iznajmljivaču bit će dodijeljen **hrvatski PDV identifikacijski broj**.
- ako iznajmljivač usluge smještaja **prodaje isključivo putem turističke agencije nije se obvezan registrirati za potrebe PDV-a** jer je porezni obveznik agencija temeljem prijenosa porezne obveze, ali se obvezan upisati u registar obveznika poreza na dohodak. Naime, kada isporuke dobara ili usluga na području RH obavlja porezni obveznik koji nema sjedište, prebivalište ili uobičajeno boravište u tuzemstvu, PDV plaća porezni obveznik kojemu je obavljena isporuka dobara ili usluga temeljem članka 75. stavka 2. Zakona o porezu na dodanu vrijednost.

Dakle, prijenos porezne obveze prema članka 75. stavka 2. Zakona o porezu na dodanu vrijednost se primjenjuje **neovisno o poreznom**

**statusu** koji isporučitelj ima u državi u kojoj ima sjedište, prebivalište ili uobičajeno boravište te neovisno o tome ima li ili nema dodijeljen hrvatski PDV identifikacijski broj.

Ministarstvo turizma u četvrtak je u javnu raspravu uputilo prijedlog izmjena Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti, a putem e-savjetovanja svi zainteresirani u idućih mjesec dana, **do 2. lipnja 2018.** mogu uputiti mišljenja, primjedbe, kritike i prijedloge.

Osnovna pitanja koja se trebaju urediti prijedlogom Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti:

- **usklađivanje standarda objekata za iznajmljivače** koji su ishodili rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu do 1. rujna 2007. godine sukladno tada važećem Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu, sa sada važećim istoimenim Pravilnikom čime bi se ujednačio standard objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu; usklađivanje standarda propisuje se kao mogućnost, a ne obveza za iznajmljivače, **jer se iznajmljivaču koji neće htjeti podnijeti zahtjev za usklađivanje**, iz razloga što nemaju ili ne žele uložiti dodatna sredstva u uređenje objekta radi podizanja standarda, ili sam objekt možda nema prostornih mogućnosti za podizanje standarda (npr. prostor za dodatne sanitarije kako bi se zadovoljio uvjet da svaka soba ima svoje) **omogućuje nastavak pružanja ugostiteljskih usluga bez prava na korištenje oznake za kategorije (zvjezdice)**, bez dodatnog troška kako za ulaganja u objekte, tako i za ishođenje novog rješenja; predloženo usklađivanje nije u suprotnosti s već ustaljenim standardima na tržištu, ne nameću se nova pravila jer traženi standardi vrijede još od 2007. godine, a čak je tim Pravilnikom za sve kategorije svih vrsta apartmana smanjena potrebna kvadratura u odnosu na Pravilnik iz 1995. godine; procjenjuje se da takvih iznajmljivača ima oko 20.000, s tim da je zasigurno veliki broj u međuvremenu podiglo standard svojih objekata i uskladilo standarde s važećim Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (Narodne novine, broj 9/16, 54/16, 61/16 i 69/17; predviđa se da se postupci usklađivanja realiziraju prema određenoj dinamici kroz nekoliko godina, dvije, tri i četiri, počevši od „najstarijih“ rješenja.

Članak 23. prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti izgleda ovako:

(1) Iznajmljivači koji na dan stupanja na snagu ovoga Zakona pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu temeljem rješenja o odobrenju izdanih do 1. rujna 2007. godine odnosno prije stupanja na snagu Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu („Narodne novine“, broj 88/07) ili temeljem rješenja izdanog povodom zahtjeva podnesenog prije 1. rujna 2007. godine **dužni su**, radi nastavka pružanja ugostiteljskih usluga s pravom isticanja oznake za kategoriju (zvjezdice) na objektu u kojem pružaju ugostiteljske usluge, **podnijeti uredni zahtjev za izdavanje rješenja o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu sukladno odredbama ovoga Zakona i Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu** („Narodne novine“, br. 9/16, 54/16, 61/16 i 69/17), **u roku od:**

- **dvije godine od stupanja na snagu ovoga Zakona**, ako su rješenje o odobrenju ishodili do 31. prosinca 2000. godine,





- **tri godine od stupanja na snagu ovoga Zakona**, ako su rješenje o odobrenju ishodili u razdoblju od 1. siječnja 2001. godine do 31. prosinca 2004. godine,
- **četiri godine od stupanja na snagu ovoga Zakona**, ako su rješenje o odobrenju ishodili nakon 31. prosinca 2004. godine.

(2) Nadležni ured, na zahtjev iznajmljivača, **izdaje rješenje** iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Na rješenje nadležnog ureda iz stavka 1. ovoga članka stranka ima pravo izjaviti **žalbu Ministarstvu**.

(4) *Primjerak izvršnog rješenja iz stavka 1. ovoga članka dostavlja se mjesno nadležnoj službi turističke inspekcije Ministarstva, nadležnoj ispostavi područnog ureda Ministarstva financija, Porezne uprave i nadležnom područnom uredu Ministarstva financija, Carinske uprave, nadležnoj ispostavi sanitarne inspekcije Ministarstva zdravstva te Državnom zavodu za statistiku.*

(5) Iznajmljivači iz stavka 1. ovoga članka **koji ne podnesu zahtjev za izdavanje rješenja** iz stavka 1. ovoga članka, **ne stavljaju pružati ugostiteljske usluge, ali gube pravo isticati oznaku za kategoriju (zvjezdice) na objektu u kojem pružaju ugostiteljske usluge i u promidžbenim materijalima.**

- davanje mogućnosti obavljanja ugostiteljske djelatnosti, pred specijalnih bolnica i lječilišta, **drugim zdravstvenim ustanovama, trgovačkim društvima za obavljanje zdravstvene djelatnosti i zdravstvenim radnicima koji samostalno obavljaju privatnu praksu**, sukladno posebnim propisima kojima je regulirana zdravstvena zaštita
- uređenje nove vrste objekta u domaćinstvu i na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu, **objekt za robinzonski smještaj**
- davanje ovlaštenja ministru turizma da pravilnikom **propise posebne standarde** za objekte u domaćinstvu i obiteljskom poljoprivrednom domaćinstvu, čime će se postići raznolikost smještajne ponude prilagođene potrebama i interesima pojedinih skupina gostiju
- uređenje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu na način da **iznajmljivač može uz uslugu smještaja pružati svojim gostima samo uslugu doručka a ne i polupansiona i pansiona**, čime bi se doprinijelo da iznajmljivači koji sada pružaju i usluge polupansiona ili pansiona i svoje su objekte opremili za pružanje takvih usluga, nastave obavljati djelatnost kao ugostitelji, osnivanjem trgovačkih društava ili obrta, čime bi se omjer iznajmljivača i hotelijera izmijenio u korist hotelijera; tako bi se omogućilo ostvarivanje ciljeva Strategije razvoja turizma Republike Hrvatske do 2020. godine, smanjenje privatnog smještaja u odnosu na hotelski
- **rješavanje problema smještaja sezonskih i terenskih radnika** radi obavljanja poslova, na način da se isto neće smatrati pružanjem ugostiteljske usluge smještaja ukoliko koriste vlastite prostorije odnosno na takav se smještaj neće primjenjivati odredbe Zakona
- **ugostiteljskom djelatnošću neće se smatrati organiziranje smještaja za sudionike domaćih ili međunarodnih umjetničkih programa** kojeg u vlastitim objektima organiziraju ustanove kulture, udruge i druge organizacije u kulturi, uz prethodno mišljenje ministarstva nadležnog za kulturu
- **brisanje odredbe koja je bila teško provediva i nadzirana**, a često i zlorabljavana, koja presumira da se radi o pružanju ugostiteljskih usluga u domaćinstvu kada vlasnici u svojim

nekretninama omogućuje boravak više od 15 osoba koje nisu članovi njihove uže obitelji, u turističkim mjestima od 15. lipnja do 15. rujna; istovremeno se otklanjaju moguće pritužbe građana, vlasnika nekretnina, da se odredbama Zakona zadire u njihovo pravo vlasništva

- **uvođenje ublažavanja postupanja turističkih inspektora** prema pružateljima usluga počiniteljima prekršaja primjenom načela oportuniteta, tj. propisivanjem mogućnosti da se bez kažnjavanja otklone nepravilnosti i nedostaci utvrđeni u inspekcijском nadzoru; navedenim rješenjem, ispunit će se i očekivanja pružatelja usluga u ugostiteljstvu i njihovih strukovnih udruga, odnosno komora koji su, u više navrata predlagali slična rješenja.

## 2. Iznajmljivači i ugostiteljske usluge u domaćinstvu prema Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti

Prema Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti („Narodne novine“, broj 85/15 i 121/16 – u daljnjem tekstu: ZUD) ugostiteljske usluge mogu pružati fizičke osobe – građani tj. iznajmljivači. ZUD uređuje tko može i pod kakvim uvjetima obavljati navedene usluge. Prema članku 30. stavku 2. ZUD-a **iznajmljivačem** se smatra državljanin RH te državljanin Europskog gospodarskog prostora i Švicarske Konfederacije.

Ugostiteljskim uslugama u domaćinstvu u smislu ZUD-a smatraju se sljedeće ugostiteljske usluge:

- 1) smještaja u sobi, apartmanu i kući za odmor, kojih je iznajmljivač vlasnik, do **najviše deset soba, odnosno 20 kreveta**, u koji broj se ne ubrajaju pomoćni kreveti
- 2) smještaja u kampu i/ili kamp-odmorištu, organiziranim na zemljištu kojeg je iznajmljivač vlasnik, s **ukupno najviše deset smještajnih jedinica**, odnosno za **30 gostiju istodobno**, u koje se ne ubrajaju djeca u dobi do 12 godina
- 3) **doručka, polupansiona ili punog pansiona** gostima kojima iznajmljivač pruža usluge smještaja u sobi, apartmanu ili kući za odmor.

Iznajmljivač ne smije, neposredno ili putem drugih osoba koje nisu registrirane za posredovanje u prodaji usluga smještaja, nuditi i prodavati svoje usluge izvan svog objekta, osim na prostorima, pod uvjetima i na način koji svojom odlukom propisuje predstavničko tijelo.

Za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu **objekti** (sobe, apartmani i kuće za odmor, kamp i kamp odmorišta) **moraju ispunjavati minimalne uvjete za vrstu i uvjete za kategoriju** prema Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu („Narodne novine“, broj 9/16).

Prema Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu („Narodne novine“, broj 9/16, 54/16, 61/16 i 69/17) objekti u domaćinstvu razvrstani su sukladno obveznim ugostiteljskim uslugama u vrste:

- 1) Soba,
- 2) Apartman,
- 3) Studio apartman,
- 4) Kuća za odmor,
- 5) Kamp,
- 6) Kamp odmorište ili Kamp odmorište – robinzonski smještaj.

Nadležni ured na zahtjev iznajmljivača rješenjem utvrđuje da li su ispunjeni minimalni uvjeti za vrstu i uvjeti za kategoriju za objekte.

Prema članku 32. ZUD-a, u pružanju ugostiteljskih usluga u domaćinstvu **iznajmljivač je dužan:**

- 1) vidno istaknuti na ulazu u objekt ili u neposrednoj blizini, na propisani način, natpis s oznakom vrste i kategorije objekta, utvrđene rješenjem nadležnog ureda
- 2) istaknuti u svakom objektu **naznaku vrste i kategorije objekta, cijene usluga koje nudi, informaciju da je boravišna pristojba uključena u cijenu te se pridržavati istaknutih cijena**
- 3) **utvrditi normative** namirnica, pića i napitaka za pojedino jelo, piće i napitak, ako takve usluge pruža, i pružiti usluge po utvrđenim normativima, normativ za vrijeme rada imati u objektu te na zahtjev normativ predložiti gostu
- 4) **izdati gostu čitljiv i točan račun** s naznačenom vrstom, količinom i cijenom, odnosno odobrenim popustom, pruženih usluga za svaku pruženu uslugu, osim u slučaju ako račun za usluge pružene gostu izdaje turistička agencija
- 5) **voditi popis gostiju na propisani način**, osim u slučaju ako popis gostiju za iznajmljivača vodi turistička agencija
- 6) **omogućiti gostu podnošenje pisanog prigovora** u objektu i bez odgađanja pisanim putem potvrditi njegov primitak te omogućiti gostu podnošenje pisanog prigovora putem pošte, telefaksa ili elektroničke pošte, u objektu vidljivo istaknuti obavijest o načinu podnošenja pisanog prigovora, u pisanom obliku odgovoriti na prigovor u roku od 15 dana od dana zaprimljenog prigovora te voditi i čuvati evidenciju prigovora gostiju godinu dana od dana primitka pisanog prigovora
- 7) ako pruža usluge pansiona ili polupansiona, ispunjavati uvjete propisane posebnim propisima o hrani, osim postupka upisa u upisnik registriranih objekata u poslovanju s hranom
- 8) pružati ugostiteljske usluge koje su utvrđene rješenjem nadležnog ureda.

**Prilikom oglašavanja i reklamiranja usluga i isticanja poruka u promidžbenim materijalima, iznajmljivač smije koristiti samo oznaku propisane vrste i kategoriju objekta** koja je utvrđena rješenjem nadležnog ureda.

**Iznajmljivaču je zabranjeno usluživanje, odnosno dopuštanje konzumiranja alkoholnih pića, drugih pića i/ili napitaka koji sadržavaju alkohol u objektu osobama mlađim od 18 godina, uz obvezu na vidljivom mjestu u objektu istaknuti oznaku o zabrani njihovog usluživanja, odnosno konzumiranja osobama mlađim od 18 godina.**

Ministar pravilnikom propisuje oblik i sadržaj obrasca i način vođenja popisa gostiju.



### **istićemo...**

Boravak više od 15 osoba, koje nisu članovi uže obitelji, sukladno posebnom propisu kojim se propisuje obveza plaćanja boravišne pristojbe, u stanovima, apartmanima i kućama za odmor, u turističkim mjestima od 15. lipnja do 15. rujna, **smatra se pružanjem ugostiteljskih usluga u domaćinstvu** (prema prijedlogu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti predloženo je brisanje ove odredbe).

### **3. Ishođenje rješenja o pružanju usluga u domaćinstvu**

Prema članku 34. ZUD-a za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu **iznajmljivač je dužan ishoditi rješenje** nadležnog ureda o **odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu.**

Prema članku 34. stavku 2. ZUD-a, **rješenje o odobrenju** izdati će se na zahtjev iznajmljivača uz sljedeće uvjete:

- 1) da je  **vlasnik objekta** (soba, apartman ili kuća za odmor i slično) ili vlasnik zemljišta za kamp
- 2) da **objekt** u kojem će se pružati usluge **ispunjava minimalne uvjete i uvjete za kategoriju**
- 3) da građevina – **objekt u kojem će se pružati ugostiteljske usluge u domaćinstvu ispunjava uvjete sukladno posebnim propisima kojima se uređuje gradnja**, bez kojih, prema tom propisu, nadležni ured ne može izdati rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje djelatnosti.

Iznimno od stavka 2. točke 1. članka 34. ZUD-a, iznajmljivač može pružati usluge i u objektu (soba, apartman ili kuća za odmor i slično) ili zemljištu za **kamp koji su u vlasništvu njegovog bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera** sukladno posebnom propisu koji regulira životno partnerstvo osoba istog spola (u daljnjem tekstu: životni partner), srodnika u ravnoj liniji ili člana obitelji, uz njihovu pisanu suglasnost za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu.

Iznimno od stavka 2. članka 34. ZUD-a, ako je u roku **podnesen zahtjev za pokretanje postupka ozakonjenja nezakonito izgrađene građevine** nadležnom upravnom tijelu za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, sukladno posebnom propisu kojim je uređeno postupanje s nezakonito izgrađenim zgradama, izdati će se **privremeno rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga** u domaćinstvu, do izvršnosti rješenja kojim će se odlučiti o zahtjevu iznajmljivača za izdavanje rješenja o odobrenju, **a najdulje do 31. prosinca 2020.**, ako objekt u kojem će se pružati usluge ispunjava minimalne uvjete i uvjete za kategoriju.

Iznimno od stavka 2. članka 34. ZUD-a, iznajmljivaču će se izdati privremeno rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu ako zahtjevu priloži izvršnu građevinsku dozvolu ili izvršno rješenje o izvedenom stanju građevine i ispunjava uvjete iz stavka 2. točke 2. ovoga članka, a najdulje do **31. prosinca 2020.**

Prema članku 35. stavku 1. ZUD-a, iznimno od članka 34. stavka 2. ZUD-a bračni ili izvanbračni drug, životni partner, srodnik u ravnoj liniji, član obitelji te nasljednik iznajmljivača utvrđen u rješenju o nasljeđivanju, odnosno osoba koja je od iznajmljivača darovanjem ili na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju stekla pravo vlasništva nad nekretninom, u slučaju opravdane nemogućnosti iznajmljivača da nastavi s pružanjem usluge (bolest, starost, poslovna nesposobnost i slično), **može nastaviti pružati ugostiteljske usluge u domaćinstvu kao iznajmljivač**, sukladno rješenju o odobrenju izdanom ranijem iznajmljivaču, **ako ishodi rješenje o odobrenju** koje će na njegov zahtjev izdati nadležni ured pod uvjetom da može biti iznajmljivačem u smislu članka 30. ZUD-a. U slučaju ugovora o doživotnom uzdržavanju potrebna je suglasnost prethodnog iznajmljivača.

Prema članku 38. ZUD-a, **rješenje o odobrenju ukinuti će se rješenjem:**

- 1) u slučaju smrti iznajmljivača, osim ako nasljednik iznajmljivača ne nastavi obavljati pružanje ugostiteljskih usluga u skladu sa člankom 35. stavkom 1. ovoga Zakona
- 2) u slučaju odjave pružanja ugostiteljskih usluga danom navedenim u odjavi ili danom podnošenja odjave nadležnom uredu, ako je iznajmljivač u odjavi utvrdio datum unatrag
- 3) ako se utvrdi prestanak ispunjavanja uvjeta za pružanje ugostiteljskih usluga propisan člankom 34. stavkom 2. ZUD-a.

Primjerak rješenja dostavlja se nadležnoj ispostavi područnog ureda Ministarstva financija, Porezne uprave, mjesno nadležnoj službi turističke inspekcije Ministarstva i nadležnoj sanitarnoj inspekciji te



Državnom zavodu za statistiku, a za objekte u kojima se pruža usluga smještaja i turističkoj zajednici toga područja.

Rješenje se upisuje u Središnji registar. Na rješenje nadležnog ureda stranka ima pravo izjaviti **žalbu Ministarstvu**.

Člancima 39.– 41. ZUD-a uređeno je obavljanje ugostiteljskih usluga na obiteljskom poljoprivrednom domaćinstvu (OPG).

#### 4. Paušalno plaćanje poreza na dohodak iznajmljivača-građana

Od 1. siječnja 2017. godine stupio je na snagu novi Zakon o porezu na dohodak („Narodne novine“, broj 115/16 – u daljnjem tekstu: Zakon) te novi **Pravilnik o djelatnostima iznajmljivanja stanova, soba, postelja putnicima i turistima te organiziranju kampova koji će se paušalno oporezivati, o visini paušalnog poreza i načinu plaćanja paušalnog poreza** („Narodne novine“, broj 1/17- u daljnjem tekstu: Pravilnik) koji je stupio na snagu 3. siječnja 2017. godine.



#### ističemo...

Prema članku 57. stavku 2. Zakona, poreznom obvezniku, koji ostvaruje dohodak od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organiziranja kampova, porez na dohodak po osnovi obavljanja te djelatnosti **utvrđuje se u paušalnom iznosu** pod uvjetima i na način propisan člancima 61. i 82. Zakona.

Prema članku 61. Zakona, porezni obveznik koji dohodak od imovine ostvaruje davanjem u najam ili zakup nekretnina i pokretnina, **iznajmljivanjem stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organiziranjem kampova, a obveznik je po toj osnovi poreza na dodanu vrijednost** prema zakonu kojim se uređuje porez na dodanu vrijednost ili po osnovi obavljenih usluga od te imovine, koje su oslobođene plaćanja poreza na dodanu vrijednost prema zakonu kojim se uređuje porez na dodanu vrijednost, a **u poreznom razdoblju ostvaruje ukupne primitke veće od iznosa propisanog za obvezni upis u registar obveznika poreza na dodanu vrijednost** utvrđuje **dohodak od imovine** u skladu s člancima 30. – 35. ovoga Zakona, odnosno na način propisan za samostalne djelatnosti.

Prema članku 82. stavku 2. Zakona, poreznom obvezniku koji ostvaruje dohodak iz članka 57. stavka 2. (iznajmljivanje stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organiziranje kampova), a **nije po toj osnovi obveznik poreza na dodanu vrijednost** prema zakonu kojim se uređuje porez na dodanu vrijednost, **dohodak i porez na dohodak utvrđuje se u paušalnom iznosu**.



#### ističemo...

**Iznimno** od stavka 2. članka 82 Zakona, porezni obveznik **nerezident** upisan u registar obveznika poreza na dodanu vrijednost čija vrijednost isporuka u prethodnoj kalendar-skoj godini nije bila veća od iznosa propisanog za obvezni ulazak u sustav poreza na dodanu vrijednost prema zakonu kojim se uređuje porez na dodanu vrijednost, a ispunjava uvjete iz stavka 2. članka 82. Zakona te ispunjava uvjete prema posebnim propisima (ZUD), **može utvrđivati i plaćati porez na dohodak u paušalnom iznosu** (čl. 82. st. 3. Zakona).

O oporezivanju iznajmljivača nerezidenata značajna je Uputa Središnjeg ureda Porezne uprave „**Utvrđivanje paušalnog dohotka i paušalnog poreza na dohodak te dohodak od imovine prema rješenju Porezne uprave, za rezidente** (Klasa: 410-01/17-01/838; Ur. broj: 513-07-21-01/17-1) od 24. travnja 2017. iz koje izdvajamo:

„...Prema navedenim člancima Zakona i prema navedenom Pravilniku, dohodak u paušalnom iznosu po osnovi iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organiziranja kampova može se utvrđivati samo pod slijedećim uvjetima, koji moraju biti kumulativno ispunjeni:

- da porezni obveznik-rezident nije po osnovi iznajmljivanja obveznik poreza na dodanu vrijednost prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine, broj 73/13 do 115/16; dalje u tekstu: Zakon o PDV-u),
- da porezni obveznik-rezident ima odobrenje nadležnog ureda za pružanje usluga građana u domaćinstvu u skladu s odredbama zakona kojima se uređuje ugostiteljska djelatnost i
- da porezni obveznik-rezident iznajmljuje putnicima i turistima stanove, sobe i postelje, kojih je vlasnik, najviše do 20 postelja odnosno kreveta, i/ili da organizira kamp na svojem zemljištu najviše do 10 smještajnih jedinica, odnosno do 30 gostiju istodobno.

**Porezni obveznici-rezidenti koji ne ostvaruju sve navedene uvjete, a ostvaruju dohodak od imovine po osnovi iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima te organiziranja kampova, dohodak i porez na dohodak utvrđuju sukladno člancima 30. – 35. Zakona, odnosno na način propisan za samostalne djelatnosti.**

U slučajevima kada porezni obveznik-rezident obavlja obrtničku djelatnost i obveznik je poreza na dodanu vrijednost (dalje u tekstu: PDV) **te uz tu djelatnost započne obavljati i djelatnost iznajmljivanja apartmana, poduzetničkom djelatnosti u smislu odredbi Zakona o PDV-u smatra se njegova ukupna djelatnost** (osnovna djelatnost i druga povremena djelatnost koju samostalno obavlja) **te je obveznik PDV-a za sve isporuke u okviru svoje ukupne poduzetničke djelatnosti** (u ovom primjeru po osnovi obrtničke djelatnosti i po osnovi iznajmljivanja apartmana).

Međutim, za razliku od PDV-a, **porez na dohodak ne mora se utvrđivati na jednak način** u slučajevima kada porezni obveznik-rezident **dohodak ostvaruje iz više izvora, odnosno djelatnosti**. Naime, uvjet „da nije po osnovi iznajmljivanja obveznik PDV-a“ treba usko tumačiti i ako su ostali prethodno navedeni uvjeti zadovoljeni, **porezni obveznik može plaćati paušalni porez po osnovi iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organiziranja kampova sve dok mu primitci od dohotka od imovine po osnovi iznajmljivanja ne pređu iznos propisan za obvezni upis u registar obveznika PDV-a ili dok po toj osnovi ne postane obveznik PDV-a svojom voljom** (ako ostvaruje dohodak iz više izvora i PDV plaća na sve svoje isporuke u okviru gospodarske djelatnosti, smatrat će se da nije po osnovi iznajmljivanja postao obveznikom PDV-a svojom voljom, odnosno u tom slučaju će se uzeti u obzir samo uvjet praga za utvrđivanje može li i dalje plaćati paušalni porez na dohodak).

Slijedom navedenog, moguće su slijedeće situacije:

- porezni obveznik-rezident obavlja samostalnu obrtničku djelatnost temeljem koje dohodak utvrđuje po osnovi poslovnih knjiga i obveznik je PDV-a. Uz tu djelatnost započ-

ne ostvarivati dohodak po osnovi iznajmljivanja apartmana turistima. Na sve isporuke dužan je obračunati i PDV (i na isporuke u okviru obrtničke djelatnosti i od djelatnosti iznajmljivanja), međutim, dohodak od iznajmljivanja može utvrđivati u paušalnom iznosu i po toj osnovi plaćati paušalni porez, sve dok mu ukupni primici od iznajmljivanja ne pređu iznos propisan za upis u registar obveznika PDV-a,

- porezni obveznik-rezident obavlja samostalnu obrtničku djelatnost temeljem koje dohodak utvrđuje po osnovi poslovnih knjiga i uz to ostvaruje dohodak po osnovi iznajmljivanja apartmana turistima, na koji plaća paušalni porez. Nije obveznik PDV-a. U 2017. ostvario je primitke od obavljanja samostalne obrtničke djelatnosti u iznosu 220.000,00 kn i primitke po osnovi iznajmljivanja apartmana turistima u iznosu 100.000,00 kn. Obzirom da je u 2017. godini ostvario ukupne isporuke u iznosu većem od propisanog iznosa za upis u registar obveznika PDV-a, obvezan je u skladu s člankom 90. Zakona o PDV-u te člankom 186. stavkom 3. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine od broja 79/13 do 1/17, dalje u tekstu: Pravilnik o PDV-u) upisati se u registar obveznika PDV-a te od 1. siječnja 2018. na sve isporuke koje obavi obračunati PDV (i na isporuke u okviru obrtničke djelatnosti i od djelatnosti iznajmljivanja). Međutim, dohodak od iznajmljivanja može i dalje utvrđivati u paušalnom iznosu i po toj osnovi plaćati paušalni porez, sve dok mu ukupni primici od iznajmljivanja ne pređu iznos propisan za upis u registar obveznika PDV-a,
- porezni obveznik-rezident obavlja samostalnu obrtničku djelatnost temeljem koje dohodak utvrđuje po osnovi poslovnih knjiga i uz to ostvaruje dohodak po osnovi iznajmljivanja apartmana turistima, na koji plaća paušalni porez. Nije obveznik PDV-a. U 2017. ostvario je primitke od obavljanja samostalne obrtničke djelatnosti u iznosu 50.000,00 kn i primitke po osnovi iznajmljivanja apartmana turistima u iznosu 310.000,00 kn. Obzirom da je u 2017. godini ostvario ukupne isporuke u iznosu većem od propisanog iznosa za upis u registar obveznika PDV-a, obvezan je upisati se u registar obveznika PDV-a te od 1. siječnja 2018. na sve isporuke koje obavi obračunati PDV (i na isporuke u okviru obrtničke djelatnosti i od djelatnosti iznajmljivanja), a dohodak od iznajmljivanja ne može više utvrđivati u paušalnom iznosu i po toj osnovi plaćati paušalni porez, već i dohodak i porez na dohodak od iznajmljivanja mora utvrđivati sukladno člancima 30. – 35. Zakona, odnosno na način propisan za samostalne djelatnosti ...
- porezni obveznik obavlja samostalnu djelatnost obrta i ostvaruje primitke po toj osnovi u iznosu manjem od onog propisanog za obvezni ulazak u sustav PDV-a te dohodak i porez na dohodak utvrđuje u paušalnom iznosu, ali ostvaruje i:
  - dohodak po osnovi iznajmljivanja stanova soba i postelja putnicima i turistima i organiziranja kampova koji također utvrđuje u paušalnom iznosu prema Pravilniku o djelatnostima iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima te organiziranja kampova koje će se paušalno oporezivati, o visini paušalnog poreza i načinu plaćanja paušalnog poreza i

- dohodak od zakupa poslovnog prostora na koji porez na dohodak plaća prema rješenju Porezne uprave sukladno članku 57. stavku 1. i članku 62. stavku 1. Zakona.

U 2017. je porezni obveznik od ukupne djelatnosti (obrt, iznajmljivanje i zakup) ostvario ukupni primitak u iznosu većem od onog propisanog za obvezni ulazak u sustav PDV-a, odnosno u iznosu većem od 300.000,00 kuna (obrt 105.000,00 kn, iznajmljivanje 120.000,00 kn, zakup 100.000,00 kn) te je obvezan upisati se u registar obveznika PDV-a i od 1. siječnja 2018. na sve isporuke u okviru svoje ukupne gospodarske djelatnosti obračunavati PDV (i djelatnost obrta i djelatnost iznajmljivanja i djelatnosti zakupa). **Međutim, dohodak i porez na dohodak po osnovi obrta, iznajmljivanja i zakupa može i dalje utvrđivati na isti način (paušal za obrt, paušal za iznajmljivanje i rješenje za zakup), budući da ni po jednom od navedenih izvora dohotka nije ostvario primitke u iznosu većem od 300.000,00 kn, pod uvjetom da i dalje zadovoljava ostale propisane uvjete."**

#### 4.1. Prijava u registar poreznih obveznika

U skladu sa člankom 87. Zakona, prijavu u registar poreznih obveznika (**Obrazac RPO-1**) obvezan je ispostaviti područnog ureda Porezne uprave nadležnoj prema mjestu prebivališta ili uobičajenog boravišta, **podnijeti porezni obveznik** i to **u roku 8 dana** od dana kada je ured izdao odobrenje za pružanje usluga građana u domaćinstvu odnosno od dana kada je ured izdao rješenje o prestanku važenja odobrenja za pružanje usluga građana u domaćinstvu te od dana kada je nadležni ured odobrio promjenu broja kreveta odnosno broja smještajnih jedinica u kampu:

- 1) kojem je nadležni ured izdao odobrenje za pružanje usluga građana u domaćinstvu, a kojemu će se porez na dohodak utvrđivati u godišnjem paušalnom iznosu (**za upis u registar**),
- 2) kojem je nadležni ured izdao rješenje o prestanku važenja odobrenja za pružanje usluga građana u domaćinstvu, a kojemu je po toj osnovi utvrđivan godišnji paušalni porez na dohodak i prirez porezu na dohodak (**za brisanje iz registra**),
- 3) kojem je nadležni ured odobrio promjenu broja kreveta, odnosno broja smještajnih jedinica u kampu, a kojima porezni obveznik pruža usluge građana u domaćinstvu (**za upis promjene**),

Porezni obveznik prijavu u registar podnosi **do kraja kalendarske godine za iduću kalendarsku godinu** u sljedećim slučajevima:

- 1) koji temeljem odobrenja nadležnog ureda pruža usluge građana u domaćinstvu i dohodak utvrđuje prema člancima 30. – 35. Zakona, odnosno **na temelju poslovnih knjiga**, a želi po toj osnovi **prijeći na utvrđivanje godišnjega paušalnog poreza na dohodak i prireza porezu na dohodak** (uz prijavu podnosi pregled primitaka i izdataka prema podacima iz **Knjige primitaka i izdataka te pregled ukupnog iznosa tražbina** za porezno razdoblje (kalendarsku godinu) koje prethodi godini prelaska na paušalno oporezivanje)
- 2) koji temeljem odobrenja nadležnog ureda pruža usluge građana u domaćinstvu i **želi prijeći na utvrđivanje dohotka** prema člancima 30. – 35. Zakona odnosno **na temelju poslovnih knjiga**.

Obrazac Prijave u registar poreznih obveznika (**Obrazac RPO-1**) sastavni je dio ovoga Pravilnika

Posebno je relevantno mišljenje Središnjeg ureda Porezne uprave „**Početak i prestanak utvrđivanja poreza i prireza na dohodak**



ostvarenog od imovine po osnovi iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organiziranje kampova (Klasa: 410-01/17-01/24; Ur. broj: 513-07-21-01/17-13) od 18. travnja 2017. iz koje izdvajamo:

„...Porez na dohodak, po osnovi primitaka koje porezni obveznik ostvaruje putem iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima te organiziranjem kampova, utvrđuje se u godišnjem paušalnom iznosu, odnosno utvrđuje se i plaća tromjesečno, do kraja svakog tromjesečja u visini od jedne četvrtine godišnjeg paušalnog poreza na dohodak i prireza porezu na dohodak, razmjerno broju tromjesečja za koji se obveza utvrđuje, a na temelju poreznog rješenja kojeg Porezna uprava nadležna prema prebivalištu ili uobičajenom boravištu poreznog obveznika donosi nakon što porezni obveznik podnese rješenje nadležnog ureda kojim se odobrava pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu u skladu s odredbama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti (Narodne novine, broj 85/15 i 121/16).

Porezno rješenje vrijedit će i za sljedeće godine do donošenja novog rješenja, odnosno dok ne nastupe promjene kada Porezna uprava ukida postojeće rješenje i donosi novo, ali tek sa 1. siječnja sljedeće godine.

Iznimno, prema članku 6. stavku 4. Pravilnika (porezni obveznik utvrđuje dohodak putem poslovnih knjiga i želi preći na utvrđivanje godišnjeg paušalnog poreza na dohodak), **kada se rješenje o odobrenju za pružanje usluga građana u domaćinstvu, odnosno kada se rješenje o prestanku odobrenja za pružanje usluga građana u domaćinstvu, od strane nadležnog ureda donosi tijekom godine godišnji paušalni porez na dohodak i prirez porezu na dohodak poreznom se obvezniku utvrđuje razmjerno broju tromjesečja u kojemu je porezni obveznik imao odobrenje za pružanje usluga građana u domaćinstvu i to u korist poreznog obveznika.**

Vrsta usluge koja se pruža kao ni razdoblje u tijeku kalendarske godine u kojem se usluga pruža ne utječu na utvrđivanje godišnjeg paušalnog poreza jer je ovakav porez na dohodak godišnji porez, a plaća se u paušalnom iznosu tromjesečno što znači da dopijeva na naplatu protekom svaka tri mjeseca u godini, osim **iznimno, kada porezni obveznik počinje pružati usluge u domaćinstvu u tijeku kalendarske godine, porez se utvrđuje od onoga tromjesečja za koje porezni obveznik posjeduje rješenje o odobrenju pružanja usluga u domaćinstvu te kada porezni obveznik prestane obavljati djelatnost odnosno stekne rješenje kojim mu se ukida rješenje o odobrenju pružanja ugostiteljskih usluga u domaćinstvu tijekom godine.**

Sukladno članku 38. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti, **rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu ukida se rješenjem u slučaju: smrti iznajmljivača, osim ako nasljednik iznajmljivača ne nastavi obavljati pružanje ugostiteljskih usluga, odjave pružanja ugostiteljskih usluga danom navedenim u odjavi ili danom podnošenja odjave nadležnom uredu, ako je iznajmljivač u odjavi utvrdio datum unatrag te ako se utvrdi prestanak ispunjavanja uvjeta za pružanje ugostiteljskih usluga propisanog tim Zakonom.**

Iz navedenoga možemo zaključiti da porezni obveznik kojemu je nadležni ured donio rješenje o djelomičnoj odjavi pružanja ugostiteljskih usluga, nastavlja dalje obavljati djelatnost pružanja usluga u domaćinstvu, **ali smanjenog broja kreveta (apartmana) te je obavezan platiti godišnji porez do kraja godine prema utvrđenom poreznom rješenju kojim je nadležna ispostava Porezne uprave utvrdila godišnji paušalni porez na dohodak i prirez**

**porezu na dohodak od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima/organiziranja kampova prije nego je porezni obveznik prodao jedan od tih apartmana. Novo porezno rješenje sa smanjenim brojem kreveta donosi nadležna ispostava Porezne uprave s 1. siječnja sljedeće godine prema članku 6. stavku 1. Pravilnika.**

Na iznajmljivače koji nemaju prebivalište u RH ne odnosi se članak 90. Zakona o porezu na dodanu vrijednost o pragu za ulazak u sustav PDV-a, međutim prema članku 82. stavku 3. Zakona ovi iznajmljivači porez na dohodak mogu plaćati u paušalnom iznosu ako ne ostvaruju vrijednost isporuka u iznosu većem od 300.000,00 kn.

Iznajmljivači mogu plaćati porez na dobit o čemu moraju dati pisanu izjavu nadležnoj ispostavi Porezne uprave koja za to izdaje odobrenje.

#### 4.2. Utvrđivanje godišnjeg paušalnog poreza na dohodak

Godišnji paušalni porez na dohodak utvrđuje se kao **umnožak broja kreveta odnosno broja smještajnih jedinica u kampu, visine paušalnog poreza po krevetu odnosno po smještajnoj jedinici u kampu i odgovarajućeg koeficijenta područja na kojem se usluga pruža**. Broj kreveta, odnosno broj smještajnih jedinica u kampu utvrđuje se na temelju odobrenja nadležnog ureda prema kojem se građaninu odobrava pružanje usluga građana u domaćinstvu.

Visina paušalnog poreza **po krevetu** odnosno po smještajnoj jedinici u kampu iznosi **300,00 kuna po krevetu**, odnosno **350,00 kuna po smještajnoj jedinici u kampu**.

Koeficijent područja na kojem se pruža usluga iz stavka 1. ovoga članka određuje se prema pripadnosti naselja u kojem se usluga pruža, razredu turističkog mjesta prema posebnom propisu i to:

- za naselja razvrstana u razred A turističkih mjesta koeficijent je 1,00,
- za naselja razvrstana u razred B turističkih mjesta koeficijent je 0,85,
- za naselja razvrstana u razred C turističkih mjesta koeficijent je 0,70,
- za naselja razvrstana u razred D turističkih mjesta koeficijent je 0,50.

Za ona naselja koja nisu proglašena turističkim mjestom i koja nisu razvrstana u razred turističkih mjesta, kao koeficijent područja na kojem se usluga pruža primijeniti će se koeficijent 0,50 odnosno koeficijent razreda D turističkih mjesta.

Na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o članarinama u turističkim zajednicama (»Narodne novine«, broj 152/08, 88/10, 110/15 i 121/16)), ministar turizma donio je Pravilnik o proglašavanju turističkih općina i gradova i o razvrstavanju naselja u turističke razrede (Urednički pročišćeni tekst, »Narodne novine«, broj 122/09, 9/10, 61/10, 82/10, 36/11, 89/11, 146/11, 141/12, 144/12, 38/13, 153/13, 126/15, 15/16 - ispravak, 54/16, 113/16 i 26/17) kojim se proglašavaju turističke općine i gradovi te naselja razvrstavaju u turističke razrede. **Naselja** se razvrstavaju u četiri razreda: A, B, C i D. Turističkim općinama i gradovima se proglašavaju i u turističke razrede razvrstavaju naselja prema Tabeli I u prilogu Pravilnika.

Iznos godišnjega paušalnog poreza na dohodak **uvećava se za prirez porezu na dohodak**, koji je uveden odlukom jedinice lokalne samouprave prema prebivalištu ili uobičajenom boravištu poreznog obveznika. Na utvrđivanje godišnjega paušalnog poreza na dohodak ne utječe vrsta usluge koja se pruža kao ni razdoblje u tijeku kalendarske godine u kojem se usluga pruža.

Utvrđivanje godišnjeg paušalnog poreza na dohodak (bez prireza):

Godišnji paušalni porez na dohodak	=	Broj kreveta/ broj smještajnih jedinica u kampu	×	Visina paušalnog poreza po krevetu / smještajnih jedinica	×	Koeficijent područja na kojem se obavlja usluga
------------------------------------	---	--	---	---	---	---

**Tablica 1. - Paušalni porez na dohodak prema (bez prireza) broju kreveta i razredu turističkog mjesta**

Broj kreveta	Turističko mjesto A -koef. 1,00	Turističko mjesto B -koef. 0,85	Turističko mjesto C -koef. 0,70	Turističko mjesto B -koef. 0,50
1.	300,00	255,00	210,00	150,00
2.	600,00	510,00	420,00	300,00
3.	900,00	765,00	630,00	450,00
4.	1.200,00	1.020,00	840,00	600,00
5.	1.500,00	1.275,00	1.050,00	750,00
6.	1.800,00	1.530,00	1.260,00	900,00
7.	2.100,00	1.785,00	1.470,00	1.050,00
8.	2.400,00	2.040,00	1.680,00	1.200,00
9.	2.700,00	2.295,00	1.890,00	1.350,00
10.	3.000,00	2.550,00	2.100,00	1.500,00
11.	3.300,00	2.805,00	2.310,00	1.650,00
12.	3.600,00	3.060,00	2.520,00	1.800,00
13.	3.900,00	3.315,00	2.730,00	1.950,00
14.	4.200,00	3.570,00	2.940,00	2.100,00
15.	4.500,00	3.825,00	3.150,00	2.250,00
16.	4.800,00	4.080,00	3.360,00	2.400,00
17.	5.100,00	4.335,00	3.570,00	2.550,00
18.	5.400,00	4.590,00	3.780,00	2.700,00
19.	5.700,00	4.845,00	3.990,00	2.850,00
20.	6.000,00	5.100,00	4.200,00	3.000,00

Prema članku 4. Pravilnika, godišnji paušalni dohodak utvrđuje se kao količnik utvrđenog paušalnog poreza na dohodak i propisane stope za utvrđivanje godišnjeg paušalnog poreza od 12% iz članka 82. stavka 5. Zakona. Npr. za 10 kreveta paušalni porez na dohodak (bez prireza) za turističko mjesto A (koeficijent 1,00) iznosi 3.000,00 / 12 x 100 = 25.000,00 kuna. Iznos dohotka od 25.000,00 x 12% = 3.000,00 kuna

**Tablica 2. - Paušalni porez na dohodak (bez prireza) prema broju smještajnih jedinica u kampu i razredu turističkog mjesta**

Broj kreveta	Turističko mjesto A -koef. 1,00	Turističko mjesto B -koef. 0,85	Turističko mjesto C -koef. 0,70	Turističko mjesto B -koef. 0,50
1.	350,00	297,50	245,00	175,00
2.	700,00	595,00	490,00	350,00
3.	1.050,00	892,50	735,00	525,00
4.	1.400,00	1.190,00	980,00	700,00
5.	1.750,00	1.487,50	1.225,00	875,00
6.	2.100,00	1.785,00	1.470,00	1.050,00
7.	2.450,00	2.082,50	1.715,00	1.225,00

Broj kreveta	Turističko mjesto A -koef. 1,00	Turističko mjesto B -koef. 0,85	Turističko mjesto C -koef. 0,70	Turističko mjesto B -koef. 0,50
8.	2.800,00	2.380,00	1.960,00	1.400,00
9.	3.150,00	2.677,50	2.205,00	1.575,00
10.	3.500,00	2.975,00	2.450,00	1.750,00

Godišnji paušalni dohodak, godišnji paušalni porez na dohodak i prirez porezu na dohodak **utvrđuje se poreznim rješenjem** kojeg donosi nadležna ispostava područnog ureda Porezne uprave **prema prebivalištu ili uobičajenom boravištu poreznog obveznika.**

**Rješenje** kojim je utvrđen godišnji paušalni porez na dohodak i prirez porezu na dohodak **vrijedi do donošenja novog rješenja.**



### ističemo...

U skladu sa člankom 12. stavkom 5. Zakona, rješenjem utvrđeni godišnji paušalni porez na dohodak i prirez porezu na dohodak je **konačan** pa porezni obveznik po toj osnovi ne može podnijeti godišnju poreznu prijavu a niti se na godišnji paušalni porez na dohodak primjenjuje posebni postupak oporezivanja.

### 4.3. Plaćanje godišnjega paušalnog poreza na dohodak

Godišnji paušalni porez na dohodak i prirez porezu na dohodak plaća se tromjesečno, do kraja svakog tromjesečja, **u visini 1/4 godišnjega paušalnog poreza na dohodak i prireza porezu na dohodak odnosno razmjerno broju tromjesečja za koji se obveza utvrđuje.**

Paušalni porez utvrđen po rješenju Porezne uprave, uplaćuje se u korist računa grada/općine prema sjedištu obavljanja djelatnosti i to na uplatni račun poreza na dohodak a u polje „poziv na broj primatelja“:

HR 68 1511 - OIB	Predujam poreza i prireza na dohodak od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organiziranja kampova koji se utvrđuje paušalno
------------------	---

Prema članku 86. Zakona, agencija je obvezna dohodak od iznajmljivanja uplatiti na žiro račun iznajmljivača u slučaju kada iznajmljivač posluje putem agencije (dostavlja iznos ukupne naknade umanjene za agencijsku proviziju).

### 4.4. Poslovne knjige i evidencije i obvezno izdavanje računa

Prema članku 32. st. 1. t. 4. ZUD-a i članku 8. st. 2. Pravilnika, porezni obveznik koji pruža usluge građana u domaćinstvu te po toj osnovi plaća porez na dohodak u godišnjem paušalnom iznosu **obvezan je izdati račun za svaku obavljenju uslugu.**

Prema članku 8. st. 2. Pravilnika, račun obvezno mora sadržavati podatke o izdavatelju (ime i prezime, adresa prebivališta/boravišta), nadnevak izdavanja računa, broj računa, ime i prezime/naziv osobe kojoj je usluga pružena, cijenu obavljenju usluge, a ispostavlja se u najmanje dva primjerka: jedan se uručuje korisniku usluge, a drugoga zadržava izdavatelj kao ispravu **za knjiženje evidencije prometa.**

Račun treba sadržavati i **vrstu, količinu, cijenu usluge te odobreni popust.** Za obveznike PDV-a račun mora sadržavati još i podatke propisane člankom 79. Zakona o porezu na dodanu vrijednost.



Svi iznajmljivači (paušalisti, oni koji dohodak utvrđuju putem poslovnih knjiga te iznajmljivači nerezidenti) na izdanom računu za obavljenu uslugu smještaja **ne iskazuju iznos boravišne pristojbe** (jer je plaćaju paušalno).

**ističemo...**

Porezni obveznik **ne vodi poslovne knjige** prema propisima o porezu na dohodak, osim **Evidencije o prometu** (Obrazac EP).

Evidencija o prometu je evidencija o izdanim računima koja se vodi kronološki prema nadnevku izdanih računa i to posebno za svaku kalendarsku godinu. U Evidenciji o prometu porezni obveznik iz stavka 1. ovoga članka, na kraju svakog dana, evidentira sve izdane račune bez obzira na to da li su naplaćeni ili ne.

#### 4.5. Obračunavanje i plaćanje PDV-a za usluge bookinga i promidžbe od strane inozemnog poreznog obveznika

Prema odredbama članka 17. stavka 1. Zakona o porezu na dodanu vrijednost mjestom obavljanja usluga poreznom obvezniku koji djeluje kao takav smatra se mjesto sjedišta tog poreznog obveznika. Iz navedenog proizlazi da se porezna obveza prenosi na poreznog obveznika primatelja usluge. Porezni obveznik, u smislu Zakona, je svaka osoba koja samostalno obavlja bilo koju gospodarsku djelatnost čak i ako ta osoba nije registrirana za potrebe PDV-a.

Sukladno članku 154. stavku 4. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost svaki porezni obveznik koji ima sjedište, stalnu poslovnu jedinicu, prebivalište ili uobičajeno boravište u RH i koji obavlja usluge na području druge države članice Europske unije (u daljnjem tekstu: EU) za koje je primatelj usluga u drugoj državi članici EU obvezan platiti PDV prema članku 196. Direktive Vijeća 2006/112/EZ i **svaki porezni obveznik primatelj usluga** iz članka 75. stavka 1. točke 6. Zakona obavezan je Poreznoj upravi podnijeti zahtjev za izdavanje PDV identifikacijskog broja najkasnije 15 dana prije početka obavljanja odnosno primanja takvih usluga. Porezna uprava donosi rješenje o dodjeli PDV identifikacijskog broja najkasnije 8 dana od dana podnošenja zahtjeva.

Prema navedenom, **mali porezni obveznici**, kojima se smatraju i građani privatni iznajmljivači obvezni su zatražiti izdavanje PDV identifikacijskog broja u slučaju kada im usluge obavlja porezni obveznik koji ima sjedište u drugoj državi članici EU. Napominjemo da porezni obveznici koji primjenjuju paušalno oporezivanje i nakon dodjele PDV identifikacijskog broja mogu primjenjivati paušalno oporezivanje prema posebnim propisima.

Stoga, u slučaju kada građanin koji je privatni iznajmljivač ima dodijeljen PDV identifikacijski broj tada strana putnička agencija (npr. on-line rezervacijski portal Booking.com) iz druge države članice EU na obavljenu uslugu posredovanja neće zaračunati PDV, već je građanin privatni iznajmljivač obavezan na primljenu uslugu obračunati i platiti hrvatski PDV po stopi **25%**. To potvrđuje i mišljenje Porezne uprave – Središnji ured (Klasa: 410-19/13-01/476; Ur. br.: 513-07-21-01/13-2 od 28. studenog 2013.)

Napominjemo da mali porezni obveznik, u ovom slučaju građanin privatni iznajmljivač, nema pravo na odbitak PDV-a koji je obračunao na uslugu koju mu je obavila putnička agencija odnosno **on-line rezervacijski portali** (npr. **Booking.com** koji uzima **15%** provizije i s kojim iznajmljivač treba posebno ugovoriti kako postupati u slučaju

vrlo čestih otkaza rezervacije - za razliku od **Airbnb-a gdje gost plaća putem web stranice Airbnb-a**, dok kod **Booking.com-u gosti plaćaju iznajmljivaču po dolasku**) iz druge države članice EU, obzirom da nije upisan u registar obveznika PDV-a.

Navedenu uslugu građanin privatni iznajmljivač prikazuje u Obrascu PDV i Obrascu PDV-S. Potrebno je istaknuti da građanin privatni iznajmljivač navedene obrasce podnosi samo za razdoblja oporezivanja u kojima je primio usluge iz drugih država članica EU.

Stoga, svaki navedeni **privatni iznajmljivač treba zatražiti izdavanje PDV identifikacijskog broja 15 dana prije primanja usluge**. Na dalje, svaki od njih treba s davateljem usluge sklopiti ugovor o pružanju usluge posredovanja prilikom pronalaženja turista.

Na žalost, još uvijek puno malih iznajmljivača nije izvadio PDV identifikacijski broj u RH (i dostavio ga stranim on-line rezervacijskim portalima koji naplaćuju proviziju, pa niti ne plaćaju hrvatski PDV-e u hrvatski proračun već u inozemni (npr. u irski proračun jer je tamo sjedište Airbnb-a).

#### 5. Plaćanje boravišne pristojbe i turističke članarine

##### 5.1. Boravišna pristojba

Prema članku 3. Zakona o boravišnoj pristojbi boravišnu pristojbu plaćaju:

- 1) osobe koje u turističkoj općini ili gradu u kojem nemaju prebivalište koriste uslugu smještaja u smještajnom objektu u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost,
- 2) putnici koji koriste uslugu noćenja na plovnom objektu nautičkog turizma (charter, cruising),
- 3) **osobe koje pružaju usluge smještaja u domaćinstvu ili seljačkom domaćinstvu**,
- 4) vlasnik kuće ili stana za odmor u turističkoj općini ili gradu, koji nije smještajni objekt u smislu ovoga Zakona, za sebe i sve osobe koje noće u toj kući ili stanu,
- 5) vlasnik plovila koje nije plovni objekt nautičkog turizma u smislu ovoga Zakona, za sebe i sve osobe koje noće na tom plovilu u turističke svrhe.

Boravišna pristojba plaća se po svakom ostvarenom noćenju, ako ovim Zakonom nije drugačije određeno a plaćaju je i strani državljani.

Iznimno od plaćanja boravišne pristojbe po svakom ostvarenom noćenju, a sukladno članku 11. Zakona o boravišnoj pristojbi, osobe koje pružaju **ugostiteljske usluge smještaja u domaćinstvu** (u daljnjem tekstu: osobe u domaćinstvu) **plaćaju godišnji paušalni iznos boravišne pristojbe za svaki krevet i smještajnu jedinicu u kampu** koji se koriste za pružanje usluga smještaja sukladno propisima o pružanju usluga smještaja. Na dodatne (pomoćne) krevete ne plaća se godišnji paušalni iznos boravišne pristojbe.

**ističemo...**

**Godišnji paušalni iznos boravišne pristojbe** je umožak broja kreveta, odnosno broja smještajnih jedinica u kampu, koeficijenta razreda turističkog mjesta u kojem se pružaju usluge smještaja u domaćinstvu i visine boravišne pristojbe.

Koeficijenti razreda turističkog mjesta utvrđuju se u visini **1,00 za razred A, u visini 0,85 za razred B, u visini 0,70 za razred C i u visini 0,50 za razred D i druga nerazvrstana mjesta**.

Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može, na prijedlog turističkog vijeća turističke zajednice mjesta, općine ili grada, odrediti za turističko mjesto (naselje, općinu, grad) zone i različitu visinu koeficijenta boravišne pristojbe **za pojedine zone**. Predstavničko tijelo **može** odrediti najviše tri zone unutar turističkog mjesta. Iznos koeficijenta u najnižoj zoni unutar razreda turističkog mjesta ne može biti manji od koeficijenta utvrđenog za prvi sljedeći niži razred turističkog mjesta. U D razredu turističkog mjesta ne mogu se određivati zone.

Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave **može**, za općine i gradove, odnosno naselja u kojima je prosječna popunjenost kapaciteta u privatnom smještaju veća od 40 dana godišnje, na prijedlog turističkog vijeća turističke zajednice mjesta, općine ili grada, donijeti odluku o povećanju koeficijenta, ali tako utvrđeni koeficijent može biti u najviše dvostrukom iznosu od iznosa propisanih koeficijenata.

Navedene odluke (za pojedine zone i povećane koeficijente) predstavničko tijelo donosi do kraja rujna tekuće godine za sljedeću godinu i dostavlja Ministarstvu financija – Poreznoj upravi i ministarstvu nadležnom za turizam, te turističkoj zajednici mjesta, općine ili grada.

Tzv. „malim iznajmljivačima“ koji sukladno **rješenju o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga osoba u domaćinstvu**, iznajmljuju dvije sobe ili jedan apartman do najviše četiri postelje, u naseljima, općinama i gradovima **u kojima je prosječna godišnja popunjenost kapaciteta u privatnom smještaju prema podacima turističke zajednice manja od 40 dana** (donosi Ministarstvo turizma – na Internet stranici su zadnji podaci o popunjenosti za 2015.), boravišnu pristojbu **mogu** naplatiti istodobno s naplatom pružene usluge noćenja ili mogu boravišnu pristojbu platiti u paušalnom iznosu.



### ističemo...

Dakle, tzv. „mali iznajmljivači“ **mogu izabrati** hoće li plaćati po ostvarenom noćenju ili paušalno te o tome obavještavaju turističku zajednicu kod prve prijave turista, a najkasnije do dospjeća prvog obroka paušalnog iznosa boravišne pristojbe. U slučaju da obveznici to nisu učinili prilikom prve prijave turista, a najkasnije do dospjeća prvog obroka paušalnog iznosa boravišne pristojbe, boravišna pristojba obračunati će se u paušalnom iznosu.

Boravišnu pristojbu **u paušalnom iznosu** plaćaju i iznajmljivači koji su u sustavu PDV-a.

Prema članku 2. Uredbe o boravišnoj pristojbi za 2018. godinu („Narodne novine“, broj 78/17), boravišna pristojba za osobe u domaćinstvu koje pružaju ugostiteljske usluge smještaja u domaćinstvu i seljačkom domaćinstvu utvrđuje se u iznosu od **300,00 kuna po krevetu i kamp jedinici**, ovisi o koeficijentu razreda turističkog mjesta i iznosi:

**Tablica 3. - Godišnji paušalni iznosi boravišne pristojne za rezidente i nerezidente prema razredima turističkog mjesta**

Razred turističkog mjesta	Koeficijent razreda turističkog mjesta	Paušalni iznosi boravišne pristojbe po krevetu ili smještajnoj jedinici u kampu
A	1,00	300,00
B	0,85	255,00
C	0,70	210,00
D i ostala nerazvrstana mjesta	0,50	150,00

**Tablica 4. - Visina boravišne pristojbe za 2018. godinu po osobi i noćenju**

Razred turističkog mjesta	Boravišna pristojba u kunama po osobi i noćenju		
	Za razdoblje		
	I. glavna sezona	II. predsezona i posezona	III. izvansezona
A	8,00	6,00	5,00
B	7,00	5,00	4,00
C	5,50	4,00	3,00
D i ostala nerazvrstana mjesta	4,50	3,00	2,50

**Tablica 5. - Pregled plaćanja boravišne pristojbe ovisno o poreznom statusu iznajmljivača**

Iznajmljivači	Porez na dohodak	Boravišna pristojba
Iznajmljivači koji ne vode poslovne knjige („paušalisti“) ako im ukupne isporuke (ukupni primici) u prethodnoj godini nisu bili veći od 300.000,00 kn	paušalno	paušalno
„Mali iznajmljivači“ (iznajmljuju do dvije sobe ili jedan apartman do najviše četiri postelje, u naseljima, općinama i gradovima u kojima je prosječna godišnja popunjenost kapaciteta u privatnom smještaju prema podacima turističke zajednice manja od 40 dana) ako im ukupne isporuke (ukupni primici) u prethodnoj godini nisu bili veći od 300.000,00 kn	paušalno	po svakom noćenju
Iznajmljivači koji dohodak utvrđuju putem poslovnih knjiga dobrovoljno ili su im ukupne isporuke (ukupni primici) u prethodnoj godini bio veći od 300.000,00 kn pa su u sustavu PDV-a	prema podacima iz poslovnih knjiga	paušalno
Pomoćni krevet	oslobođeno	oslobođeno

Boravišna pristojba i porez na dohodak **plaćaju se u godišnjim iznosima** neovisno o trajanju sezone u kojoj se pružaju usluge odnosno neovisno o prijavljenoj trajanju sezone.



### ističemo...

Godišnja paušalna boravišna pristojba je porezno priznati izdatak koji iznajmljivač evidentira u KPI kao izdatak kada utvrđuje dohodak putem poslovnih knjiga, za razliku od boravišne pristojbe koja se naplaćuje od gosta po svakom noćenju i predstavlja prolaznu stavku koja se ne evidentira u KPI.

Pravilnik o načinu naplate paušalnog iznosa boravišne pristojbe osoba koje pružaju usluge smještaja u domaćinstvu i seljačkom domaćinstvu („Narodne novine“, broj 92/09 i 110/16) propisuje način naplate paušalnog iznosa boravišne pristojbe osoba koje pružaju usluge smještaja u domaćinstvu ili seljačkom domaćinstvu.

Osobe koje pružaju usluge smještaja u domaćinstvu ili seljačkom domaćinstvu boravišnu pristojbu uplaćuju na račun utvrđen propisima o prihodima za javne potrebe, a mogu je uplatiti i neposredno u turističkoj zajednici.

Uplata paušalnog iznosa boravišne pristojbe obavlja se na temelju uplatnica koje izdaje turistički ured turističke zajednice mjesta, općine, grada ili turističke zajednice područja.

Ako nije osnovana turistička zajednica, uplatnice izdaje turistički ured turističke zajednice županije.

**ističemo...**

Paušalni iznos boravišne pristojbe uplaćuje se u tri jednaka obroka, s time da prvi obrok dopijeva 31. srpnja, drugi 31. kolovoza, a treći 30. rujna tekuće godine.

Iznimno, kada se rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu, odnosno kada se rješenje o prestanku odobrenja za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu donosi tijekom godine, paušalni iznos boravišne pristojbe utvrđuje se na sljedeći način:

- a) osobe koje pružaju usluge smještaja u domaćinstvu ili seljačkom domaćinstvu koje su rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu ishodile **prvi puta**:
  - do 31. srpnja – plaćaju puni paušalni iznos boravišne pristojbe za tekuću godinu.
  - do 31. kolovoza – plaćaju dvije trećine paušalnog iznosa boravišne pristojbe za tekuću godinu.
  - do 30. rujna – plaćaju jednu trećinu paušalnog iznosa boravišne pristojbe za tekuću godinu.
  - nakon 30. rujna – ne plaćaju paušalni iznos boravišne pristojbe za tekuću godinu.
- b) osobe koje pružaju usluge smještaja u domaćinstvu ili seljačkom domaćinstvu koje su rješenje o prestanku odobrenja za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu ishodile:
  - do 30. lipnja – ne plaćaju paušalni iznos boravišne pristojbe za tekuću godinu.
  - do 31. srpnja – plaćaju jednu trećinu paušalnog iznosa boravišne pristojbe za tekuću godinu.
  - do 31. kolovoza – plaćaju dvije trećine paušalnog iznosa boravišne pristojbe za tekuću godinu.
  - nakon 31. kolovoza – plaćaju puni iznos boravišne pristojbe za tekuću godinu.

**ističemo...**

Iznajmljivači (rezidenti i nerezidenti) koji pružaju usluge noćenja u domaćinstvu obvezni su turističkoj zajednici prijaviti i odjaviti goste.

Od 1. siječnja 2016. primjenjuje se Pravilnik o načinu vođenja popisa turista te o obliku i sadržaju obrasca prijave turista turističkoj zajednici („Narodne novine“, broj 126/15) kojim se propisuje način vođenja popisa osoba koje se prijavljuju turističkoj zajednici (Popis turista) te oblik i sadržaj elektroničkog obrasca prijave i odjave turista turističkoj zajednici.

Popis turista vodi se, a prijava i odjava turista obavljaju se putem sustava **eVisitor**, kao središnjeg elektroničkog sustava prijave i odjave turista u Republici Hrvatskoj.

Uspostavljanje i održavanje sustava eVisitor u nadležnosti je Hrvatske turističke zajednice.

Obveznici uplate članarine turističkim zajednicama, **boravišne pristojbe** i boravišne pristojbe za noćenje na plovnom objektu na naložima za plaćanje u polje »model« upisuju broj modela »HR67«, a u polje »poziv na broj primatelja« kao podatak prvi OIB dodijeljen od Ministarstva financija – Porezne uprave. Podatak drugi i treći mogu i ne moraju biti upisani, a ako su upisani nisu pod kontrolom.

**ističemo...**

Boravišna pristojba uplaćuje se u korist računa grada/općine odnosno turističkog naselja u kojem je sjedište turističke zajednice (koji su prikazani u Naredbi o načinu uplaćivanja prihoda proračuna, obveznih doprinosa te prihoda za financiranje drugih javnih potreba u 2018. godini („Narodne novine“, broj 11/18)

**5.2. Turistička članarina**

Zakon o članarinama u turističkim zajednicama („Narodne novine“, broj 152/08, 88/10, 110/15 i 121/16) uređuje obvezu plaćanja članarine, osnovice i stope po kojima se obračunava i plaća članarina turističkoj zajednici, način plaćanja članarine, evidenciju, obračun i naplatu članarine te druga pitanja od značenja za plaćanje i raspoređivanje članarine turističkoj zajednici. Članarina je prihod turističkih zajednica, a raspoređuje se sukladno odredbama ovoga Zakona.

Na dalje, Pravilnikom o obliku i sadržaju obrasca za prijavu podataka o osnovici za obračun članarine turističkoj zajednici („Narodne novine“, broj 119/09 i 18/17) propisuje se oblik i sadržaj obrasca (**Obrazac TZ**) za prijavu podataka o osnovici za obračun članarine turističkoj zajednici.

Članarinu turističkoj zajednici dužne su plaćati pravne i fizičke osobe koje obavljaju djelatnosti označene šiframa djelatnosti prema Odlici o Nacionalnoj klasifikaciji 2007. („Narodne novine“, broj 58/07 i 72/07). Člankom 4. Zakona o članarinama u turističkim zajednicama određene su djelatnosti osim trgovine (pravnih i fizičkih osoba) za koje postoji obveza plaćanja turističke članarine, a u članku 5. određene su djelatnosti trgovine.

Pravna i fizička osoba koja u turističkoj općini ili gradu ima svoje sjedište ili podružnicu, pogon, objekt u kojem se pruža usluga i slično (u daljnjem tekstu: poslovna jedinica), a koja trajno ili sezonski ostvaruje prihod pružanjem ugostiteljskih usluga, usluga u turizmu ili obavljanjem s turizmom neposredno povezanih djelatnosti, plaća članarinu turističkoj zajednici.

Fizičke osobe koje nisu obrtnici ili trgovci pojedinci (**iznajmljivači**) **plaćaju članarinu turističkoj zajednici općine, grada ili mjesta gdje se pružaju usluge i ona se plaća do posljednjeg dana u mjesecu za tekući mjesec.**

Iznajmljivači članarinu turističkim zajednicama od 1. siječnja 2017. pa na dalje plaćaju po stopama propisanim za **I. skupinu**, a prema sljedećim razredima turističkih mjesta:

	A	B	C	D
<b>Prva skupina</b>	<b>0,16150</b>	<b>0,14858</b>	<b>0,12920</b>	<b>0,11628</b>

Prema članku 11. Zakona o članarinama u turističkim zajednicama, osnovica na koju obveznici obračunavaju turističku članarinu je:

- ukupni prihod pravnih osoba koji čine svi prihodi koje su te osobe dužne iskazati u računu dobiti i gubitaka, sukladno propisima o računovodstvu,
- ukupni primici fizičkih osoba iz knjige primitaka i izdataka sukladno propisima o porezu na dohodak, umanjeni za naplaćeni porez na dodanu vrijednost,
- ukupni primici iskazani u obrascu KP za obrtnike, poljoprivrednike i **iznajmljivače koji plaćaju paušalni porez na dohodak.**

Turističku članarinu se plaća mjesečno kao predujam članarine u visini **jedne dvanaestine** osnovice po obračunu poslovnog rezultata za prethodnu godinu, dok se **konačni obračun** članarine, ovisno o ukupnom prihodu odnosno ukupnim primicima, utvrđuje na TZ obrascu i podnosi ispostavi Porezne uprave prema mjestu nekretnine i to u rokovima i na način propisan za obračun i naplatu poreza na dobit, odnosno poreza na dohodak (za iznajmljivače do kraja mjeseca veljače tekuće godine za prethodnu godinu).

Dakle, godišnju obvezu za plaćanje turističke članarine turističkim zajednicama utvrđuje se na temelju ukupnih primitaka evidentiranih u Evidenciji o prometu (**Obrazac EP**).

Prema Naredbi o načinu uplaćivanja prihoda proračuna, obveznih doprinosa te prihoda za financiranje drugih javnih potreba u 2018. godini, obveznici uplate **članarine turističkim zajednicama**, boravišne pristojbe i boravišne pristojbe za noćenje na plovnom objektu na nalozima za plaćanje u polje »model« upisuju broj modela »HR67«, a u polje »poziv na broj primatelja« kao podatak prvi OIB dodijeljen od Ministarstva financija – Porezne uprave. Podatak drugi i treći mogu i ne moraju biti upisani, a ako su upisani nisu pod kontrolom.



### ističemo...

Članarina turističkim zajednicama uplaćuje se u korist računa grada/općine odnosno turističkog naselja u kojem je sjedište turističke zajednice (koji su prikazani u Naredbi o načinu uplaćivanja prihoda proračuna, obveznih doprinosa te prihoda za financiranje drugih javnih potreba u 2018.

## 6. Primjeri oporezivanja iznajmljivača rezidenata i izdavanja računa

Iznajmljivač rezident RH može pružati usluge smještaja:

- izravno gostu ili
- posredstvom turističke agencije.

### 6.1. Izravno pružanje usluge smještaja

#### Primjer 1. - Račun iznajmljivača rezidenta koji plaća paušalni porez na dohodak

Iznajmljivač, rezident RH plaća paušalni porez na dohodak, izravno daje uslugu smještaja gostu (Pero Periću), izdaje mu račun kojeg evidentira u Evidenciju prometa (Obrazac EP).

Šime Šimić  
Stara cesta 88, Šibenik  
OIB 3333333333  
Šibenik, 10. 7. 2018.

Gost: Pero Perić

#### Račun broj 3/18

Opis	Broj noćenja	Cijena po noćenju	Ukupno
Najam apartmana 2/2 od 3. do 10. 7. 2018..	7	500,00	3.500,00
Ukupno:			3.500,00

Obračun PDV-a prema čl. 90. st. 2. Zakona o PDV-u

Iznajmljivač  
Šime Šimić

Kao što vidimo na računu nije iskazana boravišna pristojba jer iznajmljivač plaća boravišnu pristojbu u godišnjem paušalnom iznosu. Na računu je moguće zaračunati uslugu prijave i odjave gosta i to samo ako je to naznačeno na cjeniku koji mora biti istaknut u objektu za iznajmljivanje.

Iznajmljivač kao obveznik plaćanja poreza na dohodak u paušalnom iznosu obavezan je voditi Evidenciju o prometu (**Obrazac EP**) u kojem će evidentirati svaki izdani račun (koji mora izdavati) kronološki prema datumu izdavanja računa i to na kraju svakog dana. Obrazac EP se vodi zasebno za svaku godinu i on je propisan u Pravilniku o djelatnostima iznajmljivanja stanova, soba, postelja putnicima i turistima te organiziranju kampova koji će se paušalno oporezivati, o visini paušalnog poreza i načina plaćanja paušalnog poreza i on je njen sastavni dio. U nastavku prikazujemo primjer evidentiranja izdanih računa u Obrazac EP.

### Obrazac EP

#### Evidencija o prometu

1. Opći podaci o poreznom obvezniku				
1.1. Ime i prezime:	Janez Prešem			
1.2. OIB:	11111222223			
1.3. Mjesto prebivališta/boravišta:	Ljubljana			
1.4. Adresa prebivališta/boravišta:	Ljubljanska 66			
Red. br.	Račun		Korisnik usluge	Iznos računa
	Broj	Nadnevak	Ime i prezime	
1.	1/2018.	16.06.2018.	Zoki Zokić, Sisak	2.000,00
2.	2/2018.	02.07.2018.	Šepurina tours, Šibenik	7.500,00
3.	3/2018.	10.07.2018.	Pero Perić, Zagreb	3.500,00
4.	i.t.d.			

### 6.2. Iznajmljivanje usluge smještaja posredstvom turističke agencije

Kada iznajmljivač koji nije u sustavu PDV-a svoje usluge smještaja pruža putem turističke agencije (koja je u sustavu PDV-a) za agenciju će obračun PDV-a ovisiti o tome kako je ugovoreno poslovanje između iznajmljivača i agencije.

Dakle, kada agencija prodaje usluge smještaja koje obavlja iznajmljivač može izdati račun gostu u sljedećim slučajevima:

- kada je agencija sklopila ugovor s iznajmljivačem da će prodavati usluge smještaja **u svoje ime a za račun iznajmljivača**. Iznajmljivač formira cijenu usluge smještaja i ugovara razliku u cijeni (maržu) koja pripada agenciji koju iznajmljivač na svom računu prikazuje kao umanjenje cijene smještaja odnosno kao popust.
- kada je agencija sklopila ugovor s iznajmljivačem da će prodavati usluge smještaja **u ime i za račun iznajmljivača**. Tada je turistička agencija **posrednik** između gosta i iznajmljivača i za tu svoju uslugu posredovanja izdaje posebni račun za **proviziju**.

Naime prema članku 10. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost, porezni obveznik koji nastupa u tuđe ime i za tuđi račun – posrednik i zastupnik, obračunava i plaća PDV na pripadajuću mu **proviziju**. Porezni obveznik – posrednik i zastupnik kod usluge posredovanja, odnosno zastupanja, **mora navesti** na računu naziv/ime i prezime, osobni identifikacijski broj (OIB) ili PDV identifikacijski broj osobe za koju posreduje – zastupa.

Prema članku 91. Zakona o porezu na dodanu vrijednost, posebni postupak oporezivanja (marže) primjenjuje se na poslovanje putni-



kih agencija, ako posluju s kupcima u svoje ime, a koriste isporuke dobara i usluge drugih (npr. iznajmljivača i to bez obzira da li je iznajmljivač u sustavu PDV-a ili izvan sustava PDV-a) Ovaj se posebni postupak ne primjenjuje na putničke agencije kada djeluju samo kao posrednici.

### 6.2.1. Agencija posluje u svoje ime a za račun iznajmljivača

Sukladno članku 8. stavku 4. Zakona o porezu na dodanu vrijednost ako porezni obveznik djelujući u vlastito ime, ali za račun druge osobe sudjeluje u obavljanju usluga, **smatra se da je sam primio i obavio te usluge**. Naime, porezni obveznik koji određenu uslugu obavlja u svoje ime, a za tuđi račun, ne može osobi za čiji račun nastupa ispostaviti račun za obavljenju uslugu posredovanja obzirom da se za potrebe oporezivanja PDV-om smatra da takva transakcija nije ni obavljena.

Stoga putnička agencija koja koristi usluge drugih poreznih obveznika, a koja obavlja usluge u svoje ime, a za tuđi račun ne djeluje u svojstvu posrednika i ne obavlja posredničku uslugu obzirom da je naknada za obavljenju uslugu sadržana u ukupnoj naknadi koju je putnička agencija zaračunala kupcu u svoje ime. Prema tome, putnička agencija koja u svoje ime, a za tuđi račun obavlja uslugu organizacije putovanja koja se sastoji od smještaja, prijevoza ili drugih usluga koje čine cjelinu ili kupcu prodaje samo jednu uslugu primjerice smještaj ili prijevoz na takve usluge primjenjuje **posebni postupak oporezivanja putničkih agencija**.

U primjeru agencija izdaje račun gostu u svoje ime i provodi postupak fiskalizacije, te ne naplaćuje i ne iskazuje na računu boravišnu pristojbu jer se radi o iznajmljivaču (nerezidentu) koji tu pristojbu plaća u paušalnom iznosu.

Kako agencija primjenjuje posebni postupak oporezivanja marže, iznajmljivač joj mora za svoju uslugu izdati račun kojeg će evidentirati u svoju Evidenciju o prometu (Obrazac EP).

Agencija je s iznajmljivačem dogovorila naknadu prema cjeniku iznajmljivača ali uz odobreni popust od 25%. **Agencija se mora držati cjenika** koji je istaknut u objektu iznajmljivača (čl. 32. ZUD-a).

Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“, broj 35/05 - 78/15 – u nastavku: ZOO) svojim odredbama uređuje: Ugovor o organiziranju putovanja (čl. 881. - 903.), Posrednički ugovor o putovanju (čl. 904. – 908.) te Ugovor o raspolaganju ugostiteljskim smještajem (Ugovor o alatmanu) koji je uređen odredbama čl. 909. – 920) pa je tako u članku 912. propisano sljedeće:



#### ističemo...

Turistička agencija ne smije osobama koje šalje u ugostiteljski objekt zaračunavati više cijene za ugostiteljske usluge od onih koje su predviđene ugovorom o raspolaganju ugostiteljskim smještajem ili ugostiteljskim cjenikom.

U nastavku prvo prikazujemo fiskalizirani račun kojeg agencija izdaje gostu, potom račun iznajmljivača nerezidenta kojeg isti daje agenciji za uslugu smještaja, te na kraju knjiženje u agenciji.

### Primjer 2. - Fiskalizirani račun agencije koja ga naplaćuje i daje gostu

Agencija „X“  
Drniška ulica 6  
Šibenik  
OIB 11444222223

Šibenik, 18. 7. 2018.  
Vrijeme izdavanja: 11,00  
Operator: Ivo

Način plaćanja: gotovina

Gost:  
Mijo Mijić, Zagreb

#### Račun broj 33-1-18

Opis	Broj noćenja	Cijena po noćenju	Ukupno
Najam apartmana 2/2 (***) od 11. do 18.7.2018.	7	450,00	3.150,00

\* posebni postupak oporezivanja - putničke agencije

\* boravišna pristojba plaćena u paušalnom iznosu

\* način plaćanja: gotovina

ZKI: 582906f773a76ba7f8c1505fb28d833

JIR: c0075a49-5610-3b7a-a337-2b0280644942

Agencija je izdala račun gostu u svoje ime i provela postupak fiskalizacije, a iznajmljivač mora za svoju uslugu agenciji izdati račun kojeg će evidentirati u Obrazac EP. Agencija je s iznajmljivačem dogovorila naknadu sukladno cjeniku iznajmljivača (kojeg se i agencija i iznajmljivač moraju držati) uz odobreni popust od **25%**.

### Primjer 3. - Račun iznajmljivača agenciji

Šime Šimić  
Stara cesta 88  
Šibenik  
OIB 3333333333  
Šibenik, 10. 7. 2018.

Putnička agencija „X“  
Drniška ulica 6  
Šibenik  
OIB 11444222223

#### Račun broj 4/18

Opis	Broj noćenja	Cijena po noćenju	Ukupno
Najam apartmana 2/2 od 11. do 18.7.2017.	7	450,00	3.150,00
Popust 25%			787,50
Ukupno:			2.362,50

Oslobođeno PDV-a prema čl. 90. st.2. Zakona o PDV-u.

Račun sastavio:  
Šime Šimić

## Knjiženje u Agenciji „X“:

Red. br.	Opis	Iznos	Račun	
			Duguje	Potražuje
1	2	3	4	5
1.	Najam apartmana u svoje ime a za račun iznajmljivača	3.150,00	102	
	Obveza prema iznajmljivaču	2.362,50		231
	Prihod agencije (marža)	787,50		753
2.	Plaćanje iznajmljivaču	2.362,50	231	100

### 6.2.2. Agencija posluje u svoje ime a za račun iznajmljivača

Putnička agencija može obavljati usluge u tuđe ime i za tuđi račun, odnosno u ime i za račun osobe koja može biti pravna ili fizička osoba koja obavlja uslugu smještaja i u tom slučaju s iznajmljivačem sklapa **ugovor o zastupanju**. U tom slučaju putnička agencija sukladno članku 10. Pravilnika o PDV- u je posrednik i zastupnik, obračunava i plaća PDV-e na pripadajuću proviziju. Porezni obveznik – posrednik i zastupnik kod usluge posredovanja, odnosno zastupanja, mora navesti naziv/ime i prezime, osobni identifikacijski broj (OIB) ili PDF identifikacijski broj osobe za koju posreduje – zastupa.

Stoga porezni obveznik koji nastupa u tuđe ime i za tuđi račun – posrednik i zastupnik, obračunava i plaća PDV na pripadajuću mu proviziju (u našem primjeru po stopi od **20%**) i **ne primjenjuje posebni postupak oporezivanja marže. Gostu račun izdaje agencija u ime i za račun iznajmljivača.**

Ugovor između agencije i iznajmljivača mora biti sastavljen na način da **agencija posluje u ime i za račun iznajmljivača** i da **cijenu utvrđuje iznajmljivač** te da će agencija za svoje usluge posredovanja iznajmljivaču **izdati posebni račun za proviziju**.

Ti računi koje izdaje agencija u ime i za račun iznajmljivača moraju se izdavati kronološkim redom i slijedom po svakom iznajmljivaču (agencija mora voditi registar računa za svakog iznajmljivača posebno, a računi moraju biti numerirani od 1 na dalje za svakog od njih).

U nastavku ćemo prvo prikazati račun koji izdaje agencija u ime i za račun iznajmljivača, potom obračun između agencije i iznajmljivača i na kraju račun agencije za proviziju odnosno za uslugu posredovanja.

### Primjer 4. - Agencija izdaje račun u ime i za račun iznajmljivača

Šime Šimić  
Stara cesta 88  
Šibenik  
OIB 333333333333  
zastupan po  
Putnička agencija „X“  
Drniška ulica 6  
Šibenik  
OIB 11444222223

Šibenik, 26. 7. 2018.

prema ugovoru br. 5.  
Gost: Ivo Ivić  
Virovitica

### Račun broj 5/18

Opis	Broj noćenja	Cijena po noćenju	Ukupno
Najam apartmana 2/2 od 19. do 26. 7. 2017.	7	500,00	3.500,00
Ukupno:			2.362,50

Oslobođeno PDV-a prema čl. 90. st.2. Zakona o PDV-u

Iznajmljivač  
Šime Šimić

Kada agencija izdaje račun u ime i za račun iznajmljivača i naplaćuje ga gotovinom, nije ga obvezna fiskalizirati za razliku od računa kojeg izdaje u svoje ime za proviziju kojeg ispostavlja iznajmljivaču.

Nakon obavljene i naplaćene usluge smještaja, agencija s iznajmljivačem sastavlja obračun sljedećeg sadržaja:

## Objavite svoje financijske izvještaje u RiPup-u

Cijena: **980,00 kn + PDV**  
Tel.: **01 / 49 21 737**



**Primjer 5. - Obračun između agencije i iznajmljivača**

Putnička agencija „X“  
Dmiška ulica 6  
Šibenik  
OIB 11444222223

Iznajmljivač: Šime Šimić  
Stara cesta 88  
Šibenik  
OIB 33333333333  
Šibenik, 26. 7. 2017.

Najam apartmana 2/2 za gosta  
Ivo Ivić od 19. do 26. 7. 2017.

**Obračun broj 9/18**

Ukupno naplaćeno od gosta	3.500,00
Zastupnička provizija 20% na iznos cijene bez PDV-a (3.500,00 x 20%)	700,00
PDV 25%	175,00
Ukupno odbici	875,00
Za isplatu iznajmljivaču (3.500,00 – 875,00)	2.625,00

Direktor:  
Ante Buva

**Primjer 6. - Račun za proviziju (uslugu posredovanja)**

Putnička agencija „X“  
Dmiška ulica 6  
Šibenik  
OIB 11444222223

Šibenik, 28. 7. 2018.

Šime Šimić  
Stara cesta 88  
Šibenik  
OIB 33333333333

Provizija za najam apartmana za gosta  
Peru Perića, Virovitica od 19. do 26. 7. 2018.

**Račun broj 13-1-1**

Opis	Iznos
Provizija 20% od 3.500,00	700,00
PDV 25%	175,00
Ukupno:	875,00

Način plaćanja: ostalo  
Direktor: Ante Buva

Putnička agencija „X“d.o.o., Trgovački sud u Šibeniku MBS 3322, Temeljni kapital 100.000,00 kn uplaćen u cijelosti, član uprave : Ante Buva  
IBAN: HR1523600001101234567 kod Zagrebačke banke, Zagreb

**Knjiženje u Agenciji „X“:**

Red. br.	Opis	Iznos	Račun	
			Duguje	Potražuje
1		3	4	5
1.	Najam apartmana u ime i za račun iznajmljivača	3.500,00	102	231
2.	Račun iznajmljivaču			
	Provizija	875,00	182	
	Prihod	700,00		753
	PDV 25%	175,00		260
3.	Prijeboj potraživanja	875,00	231	182
4.	Plaćanje iznajmljivaču	2.625,00	231	100

**6.3. Iznajmljivači obveznici PDV-a**

Kada je iznajmljivač obveznik PDV-a tada dohodak utvrđuje putem poslovnih knjiga te porez plaća prema ostvarenom godišnjem dohotku. Naravno, za pruženu uslugu smještaja obvezan je izdati račun.

**Primjer 7. - Račun iznajmljivača obveznika PDV-a**

Šime Šimić  
Stara cesta 88  
Šibenik  
OIB 33333333333

Šibenik, 10. 7. 2018.

Putnička agencija „X“  
Dmiška ulica 6  
Šibenik  
OIB 11444222223

**Račun broj 3/18**

Opis	Broj noćenja	Cijena po noćenju	Ukupno
Najam apartmana 2/2 od 3. do 10. 7. 2018..	7	500,00	3.500,00
PDV 13% (čl. 38. st. 3. t. a. Zakona o PDV-u)			455,00
Ukupno:			3.955,00

Obračun PDV-a prema naplaćenoj naknadi

Iznajmljivač:  
Šime Šimić

Na računu nije zaračunata boravišna pristojba jer se ona plaća paušalno. Boravišna pristojba čini izdatak koji se evidentira u KPI prema datumu plaćanja. Ako se boravišna pristojba naplaćuje od gosta po svakom noćenju ona predstavlja prolaznu stavku i ne evidentira se u KPI.

**6.4. Samoizdavanje računa**

Prema članku 78. stavku 6. Zakona o porezu na dodanu vrijednost, račun može izdati i primatelj za dobra i usluge koje mu je porezni obveznik isporučio, odnosno obavio, pod uvjetom da o tome postoji sporazum između tih dviju strana i pod uvjetom da je utvrđen postupak za prihvaćanje svakog računa kod poreznog obveznika koji obavlja isporuku dobara i usluga.

Ako je ugovorom između agencije i iznajmljivača ugovoreno da agencija kao primatelj usluga izda račun, tad se ne radi o tome da to ona (agencija) radi u ime i za račun iznajmljivača već se radi o samoizdavanju računa kojeg agencija izdaje kao korisnik usluge iznajmljivača. Tada taj samoizdani račun za agenciju predstavlja njezin ulazni račun kojeg ona kao takvog evidentira u svojim poreznim evidencijama. Kopiju tog samoizdanog računa agencija šalje iznajmljivaču kojem to predstavlja izlazni račun kojeg treba evidentirati u Evidenciji prometa ili u knjizi izlaznih računa (Obrazac I-RA) ako je iznajmljivač obveznik PDV-a.

## 7. Oporezivanje nerezidenata iznajmljivača

### 7.1. Oporezivanje iznajmljivača - državljana EGP i Švicarske Konfederacije

Državljeni EGP i Švicarske Konfederacije kao i državljani RH-a mogu dobiti odobrenje za pružanje ugostiteljskih usluga u inozemstvu i mogu pružati usluge smještaja **izravno gostima ili posredstvom agencije**. Na njih se ne odnose odredbe o posebnom postupku oporezivanja za „male porezne obveznike“ iz članka 90. Zakona o porezu na dodanu vrijednost.



**ističemo...**

Iznajmljivači koji su **državljeni EGP-a i Švicarske Konfederacije obvezni su registrirati se za potrebe PDV-a prije početka obavljanja isporuka u RH**, neovisno o vrijednosti isporuka koje u RH obavljaju obzirom **da se na njih ne odnosi prag od 300.000,00 kuna** propisan za male porezne obveznike, a što proizlazi i iz presude Europskog suda pravde C-97/09 u slučaju Schmelz.

Zahtjev za registraciju za potrebe PDV-a (na obrascu P-PDV) podnosi se **Područnom uredu Zagreb, Službi za utvrđivanje poreza i doprinosa, Odjelu za strane porezne obveznike**. Upisom u registar obveznika PDV-a iznajmljivaču nerezidentu biti će dodijeljen **hrvatski PDV identifikacijski broj**.



**ističemo...**

Kada nerezident uslugu smještaja prodaje **izravno gostu ili posredstvom strane turističke agencije** obavezan se registrirati u RH za potrebe PDV-a te mora izdavati račune s obračunom PDV-a po stopi od 13% (obavezan je voditi sve propisane porezne evidencije te mjesečno sastavljati i podnositi obračun PDV-a na Obrascu PDV).

Prema izmijenjenom članku 150. stavku 4. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (primjena od 1. svibnja 2017.) **prijenos porezne obveze** (čl. 75. st. 2. Zakona o porezu na dodanu vrijednost) se primjenjuje **neovisno o poreznom statusu koji isporučitelj (nerezident) ima u državi u kojoj ima sjedište, prebivalište ili uobičajeno boravište** te neovisno o tome ima li ili nema dodijeljen hrvatski PDV identifikacijski broj.



**ističemo...**

Ako iznajmljivač nerezident uslugu smještaja **prodaje isključivo putem domaće turističke agencije nije se obavezan registrirati za potrebe PDV-a jer je porezni obveznik agencija** (putem prijenosa porezne obveze) ali je obavezan podnijeti prijavu radi upisa u registar obveznika poreza na **dohodak**.

Dakle, kada iznajmljivač-nerezident prodaje usluge hrvatskoj turističkoj agenciji primjenjuje se **prijenos porezne obveze prema čl. 75. st. 2. Zakona o porezu na dodanu vrijednost te agencija sama obračunava PDV-e po stopi od 13%** na uslugu smještaja koju je obavio iznajmljivač-nerezident. Kako je agencija obvezna primijeniti posebni postupak oporezivanja nema pravo na odbitak pretporeza.

Prema ZUD-u odobrenje za pružanje ugostiteljskih usluga građana u domaćinstvu ne mogu dobiti državljani trećih zemalja.

U nastavku dajemo sažeti prikaz poreznih obveznika nerezidenata EGP i Švicarske Konfederacije koji pružaju uslugu smještaja ili najma na nekretninama.

## Telefon za konzultacije

**01/ 48 36 046**

**01/ 49 21 739**

(isključivo putem PIN-a)



**Ponedjeljkom i četvrtkom**

od 11.00 do 15.30 sati,

**utorkom, srijedom i petkom**

od 8.30 do 13.00 sati.



Tablica 6. Sažeti prikaz obveza poreznih obveznika nerezidenata EGP i Švicarske Konfederacije koji pružaju uslugu smještaja ili najma na nekretninama

VRSTA USLUGE	OBVEZE NEREZIDENTA – FIZIČKE OSOBE IZ EGP I ŠVICARSKU KONFEDERACIJU		NAPOMENA
	PDV	DOHODAK	
<ul style="list-style-type: none"> <li>usluga smještaja izravno fizičkoj osobi u RH</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>obveza registracije za potrebe PDV-a</li> <li>izdati račun i obračunati PDV po stopi od 13%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>paušalno oporezivanje prema Pravilniku (prema broju soba, postelja ...) sve dok po ovoj djelatnosti ne pređe prag prometa (čl. 82. st. 3. Zakona o porezu na dohodak) kada dohodak utvrđuje putem poslovnih knjiga</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nerezident se obvezno registrira za potrebe PDV-a u RH neovisno o visini primitka u prethodnoj godini i neovisno o njegovom poreznom statusu u njegovoj zemlji</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>ako pruža usluge smještaja posredstvom domaće agencije,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ne postoji obveza registracije za PDV</li> <li>porezni obveznik je agencija koja plaća PDV prema članku 75. st. 2. Zakona o PDV-u po stopi od 13% i nema pravo na priznavanje pretporeza zbog primjene posebnog postupka oporezivanja</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>paušalno oporezivanje prema Pravilniku (prema broju soba, postelja ...) sve dok po ovoj djelatnosti ne pređe prag prometa (čl. 82. st. 3. Zakona o porezu na dohodak) kada dohodak utvrđuje putem poslovnih knjiga</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>prijenos porezne obveze prema članku 75. st. 2. Zakona o PDV-u je omogućen Izmjenom Pravilnika o PDV-u neovisno o poreznom statusu nerezidenta u njegovoj zemlji</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>najam izravno fizičkoj osobi u RH</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>obveza registracije za potrebe PDV-a u RH</li> <li>izdati račun u RH i obračunati PDV po stopi od 25</li> <li>kod najma nekretnina za <b>stanovanje</b> nema obveze</li> <li>registriranja za potrebe PDV-a (čl. 77. st. 2. Zakona o PDV-u)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>dohodak od imovine utvrđuje se putem poslovnih knjiga po pravilima za samostalnu djelatnost</li> <li>porez na dohodak se plaća prema rješenju PU uz primjenu stope od 12% te uz priznavanje paušalnog izdatka u visini 30% od ostvarene najamnine (čl. 57. i 62. Zakona o porezu na dohodak)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>obveznik poreza na dohodak podnosi godišnju poreznu prijavu do kraja veljače za prethodnu godinu</li> <li>ako prema članku 61. Zakona o porezu na dohodak nerezident po ovoj osnovi ostvari ukupne primitke veće od iznosa propisanog za obvezni upis u registar obveznika PDV-a utvrđuje dohodak od imovine na način propisan za samostalne djelatnosti</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>najam poreznom obvezniku u RH (npr. domaćoj agenciji u RH)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ne postoji obveza registracije za potrebe PDV-a u RH</li> <li>porezni obveznik (agencija) preuzima poreznu obvezu i plaća PDV prema članku 75. st. 2. Zakona o PDV-u po stopi 25% te ima pravo na priznavanje pretporeza ako je u sustavu PDV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>porez na dohodak se plaća prema rješenju PU uz primjenu stope od 12% te uz priznavanje paušalnog izdatka u visini 30% od ostvarene najamnine (čl. 57. i 62. Zakona o porezu na dohodak)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ako prema članku 61. Zakona o porezu na dohodak nerezident po ovoj osnovi (oslobođene PDV-a) ostvari ukupne primitke koji prelaze propisani prag (propisan za ulazak u sustav PDV-a utvrđuje dohodak od imovine na način propisan za samostalne djelatnosti</li> </ul>

### 7.1.1. Izravno pružanje usluga smještaja

#### Primjer 8. - Račun iznajmljivača nerezidenta koji plaća paušalni porez na dohodak i koji izravno pruža gostu uslugu smještaja

Iznajmljivač nerezident RH plaća paušalni porez na dohodak izravno, daje uslugu smještaja gostu (Peri Perić), izdaje mu račun kojeg evidencira u Evidenciju prometa (Obrazac EP), Knjizi I-RA i u Obrascu PDV. Iznajmljivač je u sustavu PDV-a ima pravo na odbitak pretporeza po ulaznim računima za nabavu dobara i usluga za potrebe obavljanja svoje djelatnosti (za režijske troškove, troškove čišćenja, održavanje i sl.).

Janez Prešern  
Ljubljanska 66  
Ljubljana  
PDV id.br. HR 111122223

Ljubljana, 10. 7. 2017.

Gost:  
Pero Perić

#### Račun broj 3/17

Opis	Broj noćenja	Cijena po noćenju	Ukupno
Najam apartmana 2/2 od 3. do 10. 7. 2017.	7	500,00	3.500,00
PDV 13% (čl. 38. st. 3. t. a) Zakona o PDV-u			455,00
Ukupno:			3.955,00

Iznajmljivač  
Janez Prešern

### 7.1.2. Pružanje usluga smještaja posredstvom domaće putničke agencije

Ako iznajmljivač nerezident uslugu smještaja **prodaje isključivo putem domaće turističke agencije nije se obvezan registrirati za potrebe PDV-a jer je porezni obveznik agencija** (obveza PDV-a se prenosi na agenciju koja je sama obvezna obračunati PDV-e po stopi od 13% temeljem čl.75. st. 2. Zakona o porezu na dodanu vrijednost) ali je obvezan podnijeti prijavu radi upisa u registar obveznika poreza na **dohodak**. Naš iznajmljivač je ipak registriran za potrebe PDV-a u RH jer osim usluga smještaja koje daje posredstvom domaće agencije, uslugu smještaja pruža i izravno gostu.

Ako domaća agencija nije u sustavu PDV-a, a posluje s iznajmljivačem nerezidentom, tada se mora registrirati za potrebe PDV-a te tako postaje obveznik podnošenja Obrascu PDV-a za obveze prema čl. 75. st. 2. Zakona o porezu na dodanu vrijednost.

#### Primjer 9. - Račun hrvatskoj agenciji (iznajmljivača nerezidenta koji plaća paušalni porez na dohodak)

Janez Prešern  
Ljubljanska 66  
Ljubljana  
PDV id.br. HR 1111222223  
Ljubljana, 18. 7. 2018.

Putnička agencija „X“  
Drniška ulica 6  
Šibenik  
OIB 11444222223

#### Račun broj 4/17

Opis	Broj noćenja	Cijena po noćenju	Ukupno
Najam apartmana 2/2 od 11. do 18.7.2017.	7	450,00	3.150,00
Popust agenciji 20%			630,00
Ukupno:			2.520,00

Prijenos porezne obveze prema čl. 75. St. 2. Zakona o PDV-u

Iznajmljivač:  
Janez Prešern

Agencija sama obračunava PDV-e i iskazuje poreznu obvezu u Obrascu PDV na rednom broju **II.12** Primljene isporuke dobara i usluga od poreznih obveznika bez sjedišta u RH po stopi **13%**, međutim kako agencija primjenjuje posebni postupak oporezivanja marže nema pravo na pretporez.

Iznajmljivač ovaj račun evidentira u **Obrazac EP** te u obrascu **INO-PPO**.

Posebno ističemo da iznajmljivač-nerezident promet s prijenosom porezne obveze prema čl.75. st. 2. Zakona o porezu na dodanu vrijednost **ne iskazuje u Obrascu PDV** niti u **Knjizi I-RA**.

### 7.1.3. Pružanje usluga smještaja posredstvom strane putničke agencije

Kada iznajmljivač – nerezident uslugu smještaja zaračunava stranoj turističkoj agenciji na računu treba obračunati PDV po stopi od 13% te ga evidentirati u Obrascu EP, Knjizi I-RA i Obrascu PDV.

#### Primjer 10. - Račun stranog agenciji - iznajmljivač - nerezident plaća paušalni porez na dohodak

Janez Prešern  
Ljubljanska 66  
Ljubljana  
PDV id.br. HR 1111222223  
Ljubljana, 18. 7. 2018.

Agencija „Y“  
Berlin  
Heihofer str.8  
OIB 11444222223  
(njemački PDV id. broj)

#### Račun broj 7/18

Opis	Broj noćenja	Cijena po noćenju	Ukupno
Najam apartmana 2/2 od 11. Do 18. 7. 2017.	7	450,00	3.150,00
Popust agenciji 20%			630,00
Osnovica za PDV:			2.520,00
PDV 13%			327,60
Ukupno:			2.847,60

Iznajmljivač:  
Janez Prešern

Kada strana agencija posluje u ime i za račun iznajmljivača samo tada mu ispostavlja račun za proviziju. U ovom slučaju, u pravilu, račun gostu izdaje sam iznajmljivač, međutim, može se ugovoriti da račun izdaje strana agencija koja mora iznajmljivaču dostaviti kopiju tog računa (račun za proviziju strana agencija treba dostaviti iznajmljivaču koji je obvezan zaračunati PDV-e sukladno čl. 75. st. 1. t. 6. Zakona o porezu na dodanu vrijednost).

### 7.2. Oporezivanje iznajmljivača - državljana iz trećih zemalja

Iznajmljivači koji su **državljanima trećih zemalja** (i koji su vlasnici kuća za odmor, stanova i apartmana u RH-a) **obvezni su** prema mjestu obavljanja djelatnosti **osnovati obrt ili trgovačko društvo kako bi mogli obavljati usluge smještaja** što proizlazi i iz ZUD-a. Dakle, državljani trećih zemalja ne mogu izravno davati usluge smještaja.



#### ističemo...

Posebno ističemo da ako državljanin treće zemlje, koji osnuje obrt za obavljanje usluge smještaja u RH-a koje pružaju vlastitim nekretninama, mogu plaćati paušalni porez na dohodak sukladno Pravilniku o paušalnom oporezivanju samostalnih djelatnosti („Narodne novine“, broj 1/17) ako nisu obveznici PDV-a (jer nisu prešli prag prometa za ulazak u sustav PDV-a tj. u 2017. pružene usluge su bile manje od 300.000,00 kn pa u 2018. mogu plaćati porez na dohodak paušalno.

Osnivanjem obrta ili trgovačkog društva stječu jednaka prava i obveze kao i hrvatski porezni obveznici te se u poreznom smislu smatraju hrvatskim rezidentima, odnosno obveznicima doprinosa,





uz uvjet prethodno uspostavljenog statusa osiguranja koji utvrđuju nositelji osiguranja (Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje i Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje) primjenom propisa koji uređuju obvezu osiguranja i međunarodnih ugovora o socijalnom osiguranju. Slijedom navedenoga, sukladno odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost, na državljane trećih zemalja obzirom na obvezu osnivanja obrta ili trgovačkog društva primjenjuje se prag propisan za male porezne obveznike, što znači da nemaju obvezu upisa u registar obveznika PDV-a dok ne ostvare isporuke u vrijednosti većoj od 300.000,00 kuna u prethodnoj kalendarskoj godini. Međutim, imaju obvezu utvrđivanja dohotka od samostalne djelatnosti na način propisan odredbama Zakona o porezu na dohodak, odnosno utvrđivanja dobiti, sukladno odredbama Zakona o porez na dobit ako su osnovali obrt temeljem kojega se, u pravilu, utvrđuje dohodak od samostalne djelatnosti, ali je porezni obveznik izjavio da će plaćati porez na dobit umjesto poreza na dohodak ili je porezni obveznik **po sili zakona** postao obveznikom poreza na dobit (ako je u prethodnom poreznom razdoblju ostvario ukupni primitak veći od 3.000.000,00 kuna, ili ako su ispunjena dva od sljedeća tri uvjeta: u prethodnom poreznom razdoblju ostvaren je dohodak veći od 400.000,00 kuna, vrijednost dugotrajne imovine je veća od 2.000.000,00 kuna, u prethodnom poreznom razdoblju porezni obveznik prosječno je zapošljavao više od 15 radnika).

Kada ostvare isporuke u vrijednosti većoj od 300.000,00 kuna u prethodnoj kalendarskoj godini **obvezni su upisati se od početka sljedeće kalendarske godine u registar obveznika PDV-a** i na obavljene isporuke obračunavati PDV. Ako posluju s poreznim obveznicima iz drugih država članica EU obvezni su zatražiti dodjelu PDV identifikacijskog broja.

Ako državljanin **treće zemlje** obavlja samo uslugu poslovnog najma nekretnine hrvatskoj putničkoj agenciji nije obavezan u RH osnovati obrt ili trgovačko društvo kako bi mogao obavljati uslugu najma. Nema prepreke da državljanin treće zemlje za obavljanje usluge najma hrvatskoj putničkoj agenciji osnuje u RH obrt ili trgovačko društvo.

U nastavku dajemo sažeti prikaz poreznih obveznika nerezidenata iz trećih zemalja koji pružaju uslugu smještaja ili najma na nekretninama.

**Tablica 7. Sažeti prikaz poreznih obveza nerezidenata iz trećih zemalja koji pružaju uslugu smještaja ili najma nekretnina u RH**

VRSTA USLUGE	OBVEZE NEREZIDENTA – FIZIČKE OSOBE IZ TREĆIH ZEMALJA	
	PDV	DOHODAK/DOBIT
<ul style="list-style-type: none"> <li>usluga smještaja izravno fizičkoj osobi u RH ili posredstvom domaće agencije</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>obveznik PDV-a (1.1.2018.) samo ako vrijednost isporuke dobara i usluga u prethodnoj godini (2017.) prijeđe 300.000,00 kn i tada se plaća PDV-e po stopi od 13%</li> <li>ne mogu dobiti rješenje o pružanju ugostiteljskih usluga građana u domaćinstvu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>za usluge smještaja treba registrirati <b>obrt</b> ili <b>trgovačko društvo</b></li> <li><b>OBRT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>paušalno oporezivanje poreza na dohodak od samostalne djelatnosti ako nije obveznik PDV-a (čl. 82. Zakona o porezu na dohodak)</li> <li>ako je obveznik PDV-a, dohodak za uslugu smještaja utvrđuje na temelju poslovnih knjiga te utvrđuje dohodak prema čl. 30. – 35. Zakona o porezu na dohodak</li> </ul> </li> <li><b>TRGOVAČKO DRUŠTVO</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>evidentiranje poslovnih događaja prema Zakonu o računovodstvu i Zakonu o porezu na dobit</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>najam nekretnina izravno fizičkoj osobi u RH</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>obveza registracije za potrebe PDV-a u RH</li> <li>izdati račun u RH i obračunavati</li> <li>DV- e po stopi od 25%</li> <li>kod najma nekretnina za <b>stanovanje</b> nema obveze registriranja za potrebe PDV-a (čl. 77. st. 2. Zakona o PDV-u)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>dohodak od imovine utvrđuje se putem poslovnih knjiga po pravilima za samostalnu djelatnost prema čl. 30. – 35. Zakona o porezu na dohodak</li> <li>porez na dohodak se plaća prema rješenju PU uz primjenu stope od 12% te uz priznavanje paušalnog izdatka u visini 30% od ostvarene najamnine (čl. 57. i 62. Zakona o porezu na dohodak)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>poslovni najam nekretnina poreznom obvezniku u RH (npr. domaćoj agenciji u RH ili drugim ugostiteljem)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ne postoji obveza registracije za potrebe PDV-a u RH</li> <li>porezni obveznik (agencija) iz RH-a preuzima poreznu obvezu i plaća PDV prema članku 75. st. 2. Zakona o PDV-u po stopi 25% te ima pravo na priznavanje pretporeza ako je u sustavu PD-a</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>porez na dohodak se plaća prema rješenju PU uz primjenu stope od 12% te uz priznavanje paušalnog izdatka u visini 30% od ostvarene najamnine (čl. 57. i 62. Zakona o porezu na dohodak)</li> </ul>

## Bilješke

---



---



---



---



---



---



---



---



---



---