



Paušalno oporezivanje iznajmljivača građana rezidenata RH

mr. sc. **Mirjana Mahović Komljenović**

Za građane rezidente Republike Hrvatske (RH) koji nisu upisani u registar obveznika PDV-a, a ostvaruju dohodak od imovine iznajmljivanjem stanova, soba i postelja putnicima i turistima te organiziranjem kampova, propisana je mogućnost plaćanja paušalnog poreza na dohodak, što je uređeno Pravilnikom o paušalnom oporezivanju djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu. Obveznik poreza na dohodak kojemu se godišnji porez na dohodak utvrđuje u paušalnom iznosu je i domaćin–iznajmljivač koji ima prijavljeno prebivalište na području jedinica lokalne samouprave (JLS) gdje se nalazi objekt u kojem se pruža ugostiteljska usluga smještaja u domaćinstvu u skladu s odredbama zakona kojim se uređuje ugostiteljska djelatnost.

Međutim, građani iznajmljivači koji su postali obveznici PDV-a, ne mogu plaćati paušalni porez već se ostvareni dohodak od imovine po osnovi iznajmljivanja soba i postelja turistima, mora oporezivati kao dohodak od samostalne djelatnosti na temelju podataka iz poslovnih knjiga, ili se može na vlastiti zahtjev plaćati porez na dobit umjesto poreza na dohodak.

Od 1. siječnja 2025. godine odluku o visini paušalnog poreza po krevetu odnosno smještajnoj jedinici u kampu ili u objektu za robinzonski smještaj, utvrđuje predstavničko tijelo JLS, a prema kategoriji u koju je JLS razvrstana prema indeksu turističke razvijenosti utvrđenom za prethodnu godinu, sukladno posebnom propisu o pokazateljima za praćenje razvoja i održivosti turizma.

U nastavku članka može se pročitati koje su novosti propisane Pravilnikom o paušalnom oporezivanju djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu za fizičke osobe – građane koji su rezidenti RH, a koji se primjenjuje od početka 2025. godine, dok će se u slijedećem broju pisati o poreznim obvezama stranih iznajmljivača nekretnina u RH, koji su državljani EU i trećih zemalja.

1. Uvod

Od početka 2025. godine, primjenjuju se izmijenjene odredbe Zakona o porezu na dohodak (Nar. nov., br. 115/16. – 152/24. – dalje Zakon), te Novi Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika paušalnom oporezivanju djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu (Nar. nov., br. 1/19. – 16/25. – dalje: Pravilnik), prema kojim se odredbama 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 uz zadovoljenje propisanih uvjeta može utvrđivati u paušalnom iznosu.

Naime, Pravilnikom koji je objavljen 31. siječnja 2025. godine u Nar. nov., br. 16/25, propisani su **novi kriteriji** po kojima predstavničko tijelo JLS svojim odlukama propisuje visinu paušalnog poreza na dohodak i to prema **indeksu turističke razvijenosti** (dalje: ITR) sukladno posebnom propisu, visina i način utvrđivanja godišnjega paušalnog dohotka i poreza na dohodak, rokovi plaćanja poreza, evidencije i izvješća, te druge odredbe bitne za provedbu paušalnog oporezivanja u skladu s čl. 82. Zakona, kojim je odredbama utvrđeno paušalno oporezivanje iznajmljivača.

Prema ITR-u, JLS se razvrstava u pet skupina IV, III, II, I i 0, što se određuje prema propisima o turizmu na temelju stvarnih podataka o broju dolazaka turista, ostvarenih noćenja, broju posjetitelja.



Prema Pravilniku o pokazateljima za praćenje razvoja i održivosti turizma (Nar. nov., br. 112/24.), utvrđuju se apsolutni i relativni pokazatelji turističke razvijenosti.

Apsolutni pokazatelji stupnja turističke razvijenosti u prostoru su:

- broj kreveta u hotelima i sličnim smještajnim objektima;
- broj turista;
- broj noćenja;
- broj zaposlenih u djelatnostima pružanja smještaja te pripreme i usluživanja hrane.

Relativni pokazatelji stupnja turističke razvijenosti, izvedeni su iz apsolutnih pokazatelja:

- broj kreveta u hotelima i sličnim smještajnim objektima na 100 stanovnika;
- broj turista po stanovniku;
- broj noćenja po stanovniku;
- broj zaposlenih u djelatnosti pružanja smještaja te pripreme i usluživanja hrane u ukupnom broju zaposlenih kreveta na 100 stanovnika.

2. Građani kao iznajmljivači vlastitih nekretnina

Odredbama čl. 57.st.2. Zakona, za građane rezidente RH koji ostvaruju dohodak od iznajmljivanja kuća, stanova, soba i postelja te objekata za robinzonski smještaj 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 čl. 61. i 82. Zakona.

Naime, prema čl. 61. Zakona, fizička osoba – građanin kao iznajmljivač vlastitih nekretnina, može po osnovi te djelatnosti plaćati porez na dohodak u paušalnom iznosu pod uvjetima da nije obveznik PDV-a te da po osnovi iznajmljivanja u poreznom razdoblju ne ostvari ukupne primitke veće od iznosa propisanog za obvezni ulazak u sustav PDV-a, odnosno više od 60.000,00 €.



ističemo...

Međutim, ako su građani iznajmljivači postali obveznici PDV-a radi ostvarenih isporuka većih od 60.000,00 €, tada se ostvareni dohodak iznajmljivača, mora oporezivati kao dohodak od samostalne djelatnosti na temelju podataka iz poslovnih knjiga u skladu s čl. 30.-35. Zakona, ili se može na vlastiti zahtjev plaćati porez na dobit umjesto poreza na dohodak.

Jednako tako, prema čl. 82. st. 3. Zakona, porezni obveznici nezidenti koji su upisani u registar obveznika PDV-a i koji ostvaruju dohodak od iznajmljivanja soba i postelja putnicima i turistima, ali čija vrijednost isporuka po osnovi iznajmljivanja u prethodnoj kalendarskoj godini, nije bila veća od iznosa propisanog za obvezni ulazak u sustav PDV-a, mogu utvrđivati i plaćati porez na dohodak u paušalnom iznosu.

Objavite financijske izvještaje u RiPup-u

Cijena: **130⁰⁰ EUR + PDV**
T: **01 / 49 21 737**



ističemo...

Nadalje, prema izmjenama Zakona o PDV-u (Nar. nov., br. 152/24.) s primjenom od 1. siječnja 2025. godine, iznajmljivači nerezidenti iz država članica EU-a, mogu ako to žele, primijeniti posebni postupak oporezivanja za male porezne obveznike u tuzemstvu (engl. Special scheme for small enterprises – SME scheme), koji postupak im pod određenim uvjetima, omogućuje oslobođenje od plaćanja PDV-a, bez prava na odbitak pretporeza. Za primjenu posebnog postupka oporezivanja za male porezne obveznike u tuzemstvu, nerezidenti se trebaju prijaviti putem svoje države članice u kojoj imaju sjedište.

Također i građani koji su državljani trećih zemalja, i koji moraju za obavljanje djelatnosti smještaja u vlastitoj nekretnini u RH registrirati obrt ili trgovačko društvo, mogu plaćati paušalni porez na dohodak, ako su im godišnje usluge od iznajmljivanja manje od 60.000,00 €.

Mjesečni predujam poreza na dohodak od iznajmljivanja u paušalnom iznosu, Porezna uprava (dalje: PU) utvrđuje donošenjem poreznog rješenja. Rješenjem utvrđeni godišnji paušalni porez na dohodak, smatra se konačnim porezom, radi čega građani po toj osnovi ne mogu podnijeti godišnju poreznu prijavu.

3. Iznajmljivači i ugostiteljske usluge u domaćinstvu

Kako bi građani iznajmljivači mogli pružati ugostiteljske usluge smještaja u okviru svog domaćinstva, moraju biti **vlasnici smještajnih objekata** (apartmana, kuća za odmor, kampa i dr.) u kojima se obavlja djelatnost.

Naime, čl. 30. st. 3. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti (Nar. nov., br. 85/15. – 152/24.), izričito je navedeno da se ugostiteljskim uslugama u domaćinstvu smatraju usluge:

- 1) smještaja u sobi, apartmanu i kući za odmor, kojih je iznajmljivač vlasnik, do najviše 10 soba odnosno 20 kreveta, u koji broj se ne ubrajaju pomoćni kreveti,
- 2) smještaja u kampu i/ili kamp odmaralištu, organiziranim na zemljištu kojeg je iznajmljivač vlasnik, s ukupno najviše 10 smještajnih jedinica, odnosno za 30 gostiju istodobno, u koje se ne ubrajaju djeca u dobi do 12 godina,
- 3) smještaja u objektu za robinzonski smještaj u kojem se usluge pružaju u prostorijama ili na prostorima, kapacitet koji se određuje prema broju gostiju koji mogu sigurno u njemu boraviti, ali do najviše deset smještajnih jedinica odnosno 30 gostiju istodobno, u koje se ne ubrajaju djeca u dobi do 12 godina starosti, te
- 4) pružanja doručka gostima kojima iznajmljivač pruža usluge smještaja u sobi, apartmanu i kući za odmor.

3.1. Odobrenje za pružanje ugostiteljskih usluga građana u domaćinstvu

Za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu iznajmljivanjem kuća za odmor, soba i apartmana, građani su obvezni ishoditi rješenje županijskog ureda odnosno upravnog tijela Grada Zagreba koje je nadležno za poslove ugostiteljstva prema mjestu sjedišta objekta odnosno prema mjestu gdje se ugostiteljske usluge u domaćinstvu pružaju. Navedeno rješenje upisuje se u Upisnik objekata zatvorenog tipa, pri čemu građanin mora ispunjavati određene uvjete, a to su:

- 1) da je vlasnik objekta (sobe, apartmana ili kuće za odmor i slično) ili vlasnik zemljišta za kamp,
- 2) da objekt u kojem će se pružati usluge ispunjava minimalne uvjete i uvjete za kategorizaciju sukladno Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti te Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (Nar. nov., br. 9/16. – 120/19.),
- 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, 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, srodnika u ravnoj liniji ili člana obitelji, uz njihovu **pisanu suglasnost** za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu.

Rješenje za pružanje ugostiteljskih usluga iznajmljivanjem soba, apartmana i kuća za odmor može se izdati jednom i/ili obama bračnim ili izvanbračnim drugovima ili životnim partnerima, i/ili jednom ili više članova obitelji, s tim da ukupni smještajni kapacitet utvrđen u izdanom rješenju ne prelazi propisani maksimum smještajnog kapaciteta propisan za zajedničko domaćinstvo.



ističemo...

Građanin kojemu je nadležni ured izdao rješenje kojim se odobrava pružanje usluga građana u domaćinstvu, dužan je oznaku vrste i kategorije smještajnog objekta kojeg iznajmljuje gostima, na odgovarajući način vidno istaknuti na ulazu u objekt ili u njegovoj neposrednoj blizini, utvrditi normative o utrošku namirnica, pića i napitaka za pojedino jelo, piće i napitak, ako pruža takve usluge, te izdati gostu račun s naznačenom vrstom, količinom i cijenom, odnosno odobrenim popustom za svaku pruženu ugostiteljsku uslugu, te voditi popis gostiju na propisani način.

3.2. Sadržaj rješenja o odobrenju za pružanje usluga iznajmljivanja

Za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu, građaninu iznajmljivaču rješenje o odobrenju izdaju upravna tijela – Ured državne uprave ili Gradski ured za gospodarstvo grada Zagreba. Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti propisana je obveza nadležnog upravnog tijela da primjerak izdanog rješenja o odobrenju za pružanje usluga iznajmljivanja kuća, stanova, soba i postelja, dostave nadležnoj ispostavi PU.

Prema čl. 15.st.2. Pravilnika, izdano rješenje o odobrenju upravnog tijela osobito sadrži slijedeće podatke: ime i prezime poreznog obveznika, OIB, adresu prebivališta ili uobičajenog boravište, adresu objekta odnosno lokaciju kampa ili robinzonskog smještaja gdje se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu s točnim nazivom naselja, broja kreveta, odnosno broja smještajnih jedinica u kapu ili kamp odmorištu odnosno broj smještajnih jedinica u objektu za robinzonsku smještaj za koje je poreznom obvezniku odobreno pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu. Ako ispostava PU zaprimi rješenje o odobrenju za građana koji prema svom prebivalištu pripada drugoj ispostavi PU, tada je potrebno najkasnije u roku od 8 dana,

zaprimiti rješenje o odobrenju dostaviti nadležnoj ispostavi PU na daljnje postupanje.

Sukladno čl. 14. Pravilnika, iznajmljivači koji pružaju uslugu smještaja, dužni su PU prijaviti početak iznajmljivanja i ostvarivanja dohotka u roku od **osam dana** od kada je nadležni ured izdao rješenje o odobrenju, kada se upisuju u registar poreznih obveznika na propisanom RPO obrascu – *Prijavi radi upisa u registar poreznih obveznika*. U RPO obrascu je potrebno uz osnovne podatke označiti oznakom X, način utvrđivanja i plaćanja poreza na dohodak od iznajmljivanja, a to može biti paušalno oporezivanje samo ako iznajmljivač nije obveznik PDV-a ili oporezivanje prema podacima iz poslovnih knjiga na način propisan za samostalnu djelatnost ili porezom na dobit ako se zatraži promjena načina oporezivanja.

IMOVINA		<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>		IZNAJMLJIVANJE SOBA POSTELJA I APARTMANA	
Početak	1.1.2025.	Prestanak	
		Paušal	DA <input checked="" type="checkbox"/> NE <input type="checkbox"/>
Adresa objekta za iznajmljivanje (država, naselje, ulica i kućni broj)		Marina, Obala kardinala Stepinca 2, Grad Trogir	

4. Propisani uvjeti za paušalno oporezivanje iznajmljivača

Paušalno oporezivanje dohotka od iznajmljivanja kuća, stanova, soba i postelja putnicima i turistima te organiziranja kampova propisano je odredbama:

- čl. 57. st.3. i čl. 82. st.2. Zakona o porezu na dohodak,
- čl. 7. Pravilnika o paušalnom oporezivanju djelatnosti iznajmljivanja.

Navedenim zakonskim odredbama a posebno čl. 7. Pravilnika, propisano je da **obveznik plaćanja godišnjeg paušalnog poreza na dohodak od iznajmljivanja kuća, stanova, soba i postelja putnicima i turistima i od organiziranja kampova, može biti fizička osoba – građanin iznajmljivač**, ako ispunjava slijedeće uvjete:

- posjeduje rješenje o odobrenju nadležnog ureda za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu u skladu s odredbama zakona kojima se uređuje ugostiteljska djelatnost,
- po toj djelatnosti nije obveznik PDV-a (po sili zakona ili dobrovoljno) prema Zakonu o PDV-u,
- dohodak ne utvrđuje prema čl. 30. – 35. Zakona, odnosno na temelju poslovnih knjiga propisanih za samostalnu djelatnost, pod uvjetom:
 - da iznajmljivač organizira smještaj u sobi, apartmanu i kući za odmor kojih je vlasnik, do najviše 10 soba, odnosno 20 kreveta,
 - da organizira smještaj u kampu i/ili kamp-odmorištu, organiziranim na zemljištu, s ukupno najviše 10 smještajnih jedinica, odnosno za 30 gostiju istodobno,
 - da organizira smještaj u objektu za robinzonski smještaj u kojemu se usluge pružaju u prostorijama ili na prostorima, kapacitet kojeg se određuje prema broju gostiju koji mogu sigurno u njemu boraviti, ali do najviše 10 smještajnih jedinica odnosno 30 gostiju istodobno.

Ako iznajmljivač **ne ostvaruje sve navedene uvjete**, a ostvaruje dohodak od imovine po osnovi iznajmljivanja kuća, stanova, soba i postelja putnicima i turistima te organiziranja kampova, dohodak i porez na dohodak utvrđuje na način propisan za samostalne djelatnosti.

**ističemo...**

Radi osiguravanja jedinstvenog postupanja, PU je objavila kratki vodič za ispunjavanje poreznih obveza od 1. siječnja 2025. godine građana (rezidenata) koji se bave iznajmljivanjem, a koji se može pronaći na njenim mrežnim stranicama.

4.1. Tko je domaćin iznajmljivač

Prema čl. 7. st. 2. Pravilnika, obveznik poreza na dohodak koje mu se godišnji porez na dohodak utvrđuje u paušalnom iznosu je i **domaćin** – iznajmljivač koji ima prijavljeno prebivalište na području JLS gdje se nalazi objekt u kojem se pruža ugostiteljska usluga smještaja u domaćinstvu u skladu s odredbama zakona kojim se uređuje ugostiteljska djelatnost.

Naime, prema čl. 30.a. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti propisano je da je domaćin iznajmljivač koji ima prijavljeno prebivalište na području JLS ili otoku Pagu (koji je podijeljen između dviju županija) gdje se nalazi objekt u kojem pruža ugostiteljsku uslugu smještaja u domaćinstvu odnosno u sobi, apartmanu i kući za odmor, kojih je iznajmljivač vlasnik, do najviše 10 soba odnosno 20 kreveta u koji se broj ne ubrajaju pomoćni kreveti.

Domaćin uz ugostiteljsku uslugu smještaja u domaćinstvu, može pružati i uslugu doručka gostima kojima pruža usluge smještaja. Međutim, domaćinom se ne smatra iznajmljivač koji pruža usluge u višestambenoj i stambeno-poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada.

5. Visina paušalnog poreza za djelatnost iznajmljivanja

Prema čl. 2. i 3. Pravilnika, propisano je da Odluku o visini paušalnog poreza za djelatnosti iznajmljivanja i smještaja u turizmu, donosi predstavničko tijelo JLS, te se ista primjenjuje na porezne obveznike koji djelatnosti iznajmljivanja i smještaja u turizmu obavljaju na području te JLS. Navedeno znači da se Odluka o visini paušalnog poreza primjenjuje za djelatnosti iznajmljivanja i smještaja u turizmu na području te JLS, a neovisno o prebivalištu ili uobičajenom boravištu poreznog obveznika.

Prema čl. 57. st. 4. Zakona, predstavničko tijelo JLS obvezno je na prijedlog izvršnog tijela odlukom utvrditi visinu paušalnog poreza po:

- krevetu
- smještajnoj jedinici u kampu i/ili kamp-odmorištu
- smještajnoj jedinici u objektu za robinzonski smještaj.

Visina paušalnog poreza određuje se prema kategoriji u koju je JLS razvrstana prema ITR-u, utvrđenom za prethodnu godinu, sukladno posebnom propisu o pokazateljima za praćenje razvoja i održivosti turizma, u granicama propisanim čl. 57. st. 4. Zakona, a kako je to prikazano u Tablici 1.

Tablica 1. Iznos paušalnog poreza prema indeksu turističke razvijenosti (ITR)

Kategorija JLS prema indeksu turističke razvijenosti	Iznos paušalnog poreza u eurima ako je JLS donijela Odluku (čl. 57. st.4. Zakona)	Iznos paušalnog poreza u eurima ako JLS nije donijela Odluku (čl. 57. st.7. Zakona)
I	100,00–300,00	200,00
II	70,00–200,00	135,00
III	30,00–150,00	90,00
IV, 0	20,00–100,00	60,00

U kategoriju I. svrstana su turistički najrazvijenija područja s ITR-om većim ili jednakim broju 30, a u kategoriju 0 ulaze one nerazvijene jedinice sa ITR jednakim 0.

Međutim, ako predstavničko tijelo JLS **ne donese odluku** o visini paušalnog poreza u propisanom roku, visina paušalnog poreza po krevetu odnosno po smještajnoj jedinici u kampu odnosno po smještajnoj jedinici u objektu za robinzonski smještaj, određuje se u iznosima koji su navedeni u posljednjem stupcu Tablice 1, a sukladno čl. 57.st.7. Zakona.

Iznosi paušalnog poreza na dohodak koje su za 2025. godinu donijele JLS, mogu se pronaći na mrežnim stranicama PU: <https://porezna-uprava.gov.hr/en/oporezivanje-djelatnosti-iznajmljivanja-smjestaja-turistima/4770>.

Budući je prema čl. 57. st. 4. i 7. Zakona, visina paušalnog poreza za 2025. godinu propisana u iznosu prema kategoriji u koju je razvrstana JLS prema ITR-u, izmijenjene su i odredbe Pravilnika na način:

- 1) Ako su važećom Odlukom o visini paušalnog poreza po krevetu odnosno smještajnoj jedinici utvrđene visine paušalnog poreza izvan novo propisanih raspona, predstavničkim tijelima JLS je bilo dopušteno da najkasnije do 28. veljače 2025. godine donošenje nove ili izmijenjene Odluke o visini paušalnog poreza.
- 2) Ako su važećom Odlukom propisane visine paušalnog poreza unutar novih raspona, predstavničkim tijelima nije bilo dopušteno mijenjati važeću Odluku u navedenom razdoblju.
- 3) U JLS u kojima su važećom Odlukom propisani iznosi paušalnog poreza izvan novo propisanih raspona, a koje nisu donijele novu Odluku u navedenim rokovima, primjenjuju se visine paušalnog poreza sukladno čl. 57. st. 7. Zakona o porezu na dohodak.

Visinu paušalnog poreza predstavničko tijelo JLS donosi za područje naselja u kojem se djelatnosti iznajmljivanja i smještaja u turizmu pružaju, a iznimno odluka se može donijeti o visini paušalnog poreza i prema ulicama u naselju.

Prema čl. 57. st. 5. i 6. Zakona propisano je da se Odluka predstavničkog tijela JLS može mijenjati najkasnije do 15. prosinca tekuće godine, a primjenjuje se od 1. siječnja sljedeće godine do donošenja nove odluke kojom će se propisati visina paušalnog poreza po krevetu odnosno po smještajnoj jedinici u kampu.

Odluku svog predstavničkog tijela, JLS su dužne dostaviti Ministarstvu financija, Poreznoj upravi u roku od 8 dana od dana njezina donošenja radi objave na mrežnim stranicama PU. Odluka se dostavlja PU isključivo na adresu elektroničke pošte: lokalni.porezi@porezna-uprava.hr, u .pdf formatu ili word formatu s brojem i datumom službenog glasila u kojem je objavljena.

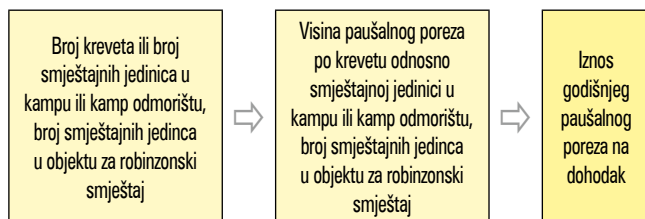
5.1. Način utvrđivanja godišnjeg paušalnog poreza na dohodak i paušalnog dohotka

Prema čl. 8. st. 1. Pravilnika, **godišnji paušalni porez na dohodak** utvrđuje se poreznim rješenjem kao umnožak:

- **broja kreveta** odnosno broja smještajnih jedinica u kampu i/ili kamp-odmorištu odnosno broja smještajnih jedinica u objektu za robinzonski smještaj. Broja kreveta odnosno broj smještajnih jedinica u kampu ili kamp odmorištu ili u objektu za robinzonski smještaj, utvrđuje se na temelju odobrenja za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu, te

visine paušalnog poreza po krevetu odnosno po smještajnoj jedinici u kampu i/ili kamp-odmorištu odnosno po smještajnoj jedinici u objektu za robinzonski smještaj, koje Odlukom utvrđuje predstav-

ničko tijelo JLS, najkasnije do 15. prosinca tekuće godine za primjenu od 1. siječnja sljedeće godine.



Prema čl. 8.st. 3. Pravilnika, 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.

Nadalje, **godišnji paušalni dohodak** utvrđuje se kao količnik utvrđenog paušalnog poreza na dohodak i propisane stope od 12 % iz čl. 82. st. 5. Zakona, a prema čl. 9. Pravilnika¹.

5.2. Rokovi za plaćanje godišnjeg paušalnog poreza na dohodak

Prema čl. 12. Pravilnika, godišnji paušalni poreza na dohodak plaća se tromjesečno, do kraja svakog tromjesečja u visini 1/4 godišnjeg paušalnog poreza na dohodak, odnosno razmjerno broju tromjesečja za koji se obveza utvrđuje.

Za 2025. godinu rokovi plaćanja paušalnog poreza na dohodak, utvrđeni su sa sljedećim datumima valute:

Tromjesečna razdoblja	Dospijeće obveze plaćanja (datum valute)
I tromjesečje / od 1. do 3 mj. 2025.	do 31.3.2025.
II tromjesečje / od 4. do 6. mj. 2025.	do 30.6.2025.
III tromjesečje / od 7. do 9. mj. 2025.	do 30.9.2025.
IV tromjesečje / od 10. do 12. mj. /2025.	do 31.12.2025.

Iznimno, a prema čl. 11. st. 7. Pravilnika, kada se tijekom godine donosi rješenje o odobrenju odnosno o prestanku odobrenja za pružanje usluga smještaja građana u domaćinstvu od strane nadležnog ureda, godišnji paušalni porez na dohodak, utvrđuje se **razmjerno broju tromjesečja** u kojem je porezni obveznik imao rješenje o odobrenju za pružanje usluga građana u domaćinstvu, i to u korist poreznog obveznika.

U slučaju kada građanin ugostiteljske usluge u domaćinstvu pruža u dijelu godine **sezonski**, primjerice od 1. svibnja do 30. rujna svake godine, tada se iznos godišnjeg paušalnog poreza na dohodak utvrđuje svake godine razmjerno broju tromjesečja u kojem porezni obveznik ima rješenje o odobrenju nadležnog tijela i to u korist poreznog obveznika sukladno čl. 11. st. 7. Pravilnika. U tom slučaju PU izdaje građaninu za svaku godinu 2 rješenja i to posebno rješenje o početku i posebno rješenje o prestanku obavljanja sezone djelatnosti.

5.3. Uplatni račun za plaćanje godišnjeg paušalnog poreza na dohodak

U Naputku o načinu uplaćivanja prihoda proračuna, obveznih doprinosa te prihoda za financiranje drugih javnih potreba u 2025. godini (Nar. nov., br. 22/25., 68/25.), koji se za svaku kalendarsku godinu kao porezno razdoblje donosi posebno, propisani su računi na koje se uplaćuju prihodi proračuna, obvezni doprinosi te prihodi za financiranje drugih javnih potreba. Prema navedenom Naputku, a na temelju poreznog rješenja kojeg izdaje PU, paušalni porez na

¹ Radi navedenog, PU je iznajmljivačima soba i postelja tijekom svibnja 2025. godine sukladno novim odredbama Pravilnika, izdala nova poreza rješenja, s novim obračunom za 2025. godinu.

dohodak uplaćuje se u tromjesečnom iznosu, na račun grada/općine gdje se nekretnina odnosno smještajna jedinica nalazi. Na nalogima za uplatu upisuje se oznaka modela "68" i poziv na broj odobrenja 1511 – te OIB obveznika.

Vrsta poreza	Model uplate i brojčana oznaka vrste prihoda	Uplatni račun grada ili općine gdje se nekretnina odnosno smještajna jedinica nalazi
Predujam poreza na dohodak od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima koji se utvrđuje paušalno	68 1511–OIB	Grad Zagreb: HR11100100517133120090 Grad Zadar: HR1110010051752012002

Napominjemo da se od 1. siječnja 2025. godine porez od svih oblika najma i zakupa plaća prema mjestu gdje se nekretnina odnosno smještajna jedinica nalazi. Stoga se plaćanje godišnjeg paušalnog poreza na dohodak od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima, obavlja na uplatne račune JLS gdje se nekretnina odnosno smještajna jedinica nalazi.

Na nepravodobno uplaćeni iznos paušalnog poreza na dohodak, obračunava se zatezna kamata, koja za razdoblje od 1.7.2025. do 31.12. 2025. godine iznosi 5,15 % godišnje.

Kako bi se izbjeglo plaćanje zateznih kamata, građani iznajmljivači moraju voditi računa o datumu valute odnosno datumu uplate, pod kojim se podrazumijeva dan kad su novčana sredstva evidentirana na uplatnom računu grada ili općine, a ne kada su ista uplaćena u banci ovlaštenoj za obavljanje poslova platnog prometa. Navedeno je i propisano toč. VIII. podtoč. 8. Zajedničkih odredbi u Naputku u uplatnim računima.

5.4. Primjer novog poreznog rješenja za 2025. godinu o utvrđenom iznosu godišnjeg paušalnog poreza na dohodak

Primjer 1: Utvrđivanje godišnjeg paušalnog poreza na dohodak za dio 2025. godine

Porezna obveznica Sara Sarić iz Zagreba, Britanski trg 12, OIB: 1111111112, koja nije obveznica PDV-a, vlasnica je objekta u općini Marina, kojeg sezonski iznajmljuje putnicima i turistima. Poreznoj obveznici je upravni odjel za turizam iz Grada Trogira, izdao rješenje kojim se od 21.3.2025. godine odobrava pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu u dva apartmana koja se kategoriziraju s tri zvjezdice, u kojima iznajmljuje 10 kreveta – za objekt u Općini Marina, Obala kardinala Stepinca 2.

Visina paušalnog poreza na dohodak, utvrđena je u iznosu od 70,00 € po krevetu na temelju čl. 57.st.4. Zakona te Odluke o visini paušalnog poreza za djelatnost iznajmljivanja i smještaja u turizmu za općinu Marina koja je prema ITR razvrstana u II kategoriju.

Porezno rješenje o utvrđenom iznosu godišnje paušalnog poreza na dohodak za 2025. godinu u iznosu od 700,00 €, donijela je ispostava Porezne uprave Centar, Područnog ureda Zagreb, prema prebivalištu porezne obveznice. Iznos godišnjeg paušalnog dohotka za 2025. godinu razmjerno broju tromjesečja (za 9 mj/2025.) u kojem porezna obveznica ima odobrenje za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu iznosi **4.375,00 €**.

Naime, prema čl. 11. st.7. Pravilnika, kada se rješenje o odobrenju nadležnog ureda donosi tijekom godine, godišnji paušalni porez na dohodak utvrđuje se razmjerno broju tromjesečja u kojem je porezna obveznica imala rješenje o odobrenju i to u korist poreznog obveznika.



Izračun godišnjeg paušalnog dohotka u iznosu od 4.375,00 €, utvrđen je na slijedeći način:

Godišnji paušalni porez na dohodak 700,00 €	=	Broj kreveta x visina poreza po krevetu (Odluka JLS, ITR za grad Trogir–II)
--	---	--

10 kreveta x 70,00 € = 700,00 € je iznos godišnjeg paušalnog poreza na dohodak

700,00: 0,12² = 5.833,33 €;

5.833,33 : 12 x 9 mj = **4.375,00 €** je iznos godišnjeg paušalnog dohotka

Poreznoj je obveznici utvrđen iznos tromjesečnog poreza na dohodak u iznosu od 175,00 €. (700,00 : 12 mj x 3), pri čemu iznos godišnjeg paušalnog poreza počinje teći s dospijanjem za II tromjesečje 2025. godine.

U nastavku se daje primjer poreznog rješenja za 2025. godinu u utvrđenom iznosu godišnjeg paušalnog poreza na dohodak za Saru Sarić iz Zagreba.

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINANCIJA
POREZNA UPRAVA
PODRUČNI URED ZAGREB
ISPOSTAVA CENTAR

Klasa: UP/I-410-23/2025 -22 /555

Ur. br.: 513-07-01-01/25-01

Zagreb, Av. Dubrovnik 12, 5. lipnja 2025. OIB. 1111111112

Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb, Ispostava Centar, u predmetu utvrđivanja godišnjeg paušalnog dohotka i godišnjeg poreza na dohodak ostvarenog od obavljanja djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu, na temelju čl. 95.st.1. Općeg poreznog zakona (Nar. nov., br. 115/16. – 152/24.), čl. 82.st. 2., 3. i 5. Zakona o porezu na dohodak (Nar. nov., br. 115/16. – 152/24.) i čl. 11. st. 3. Zakona o Poreznoj upravi (Nar. nov., br. 115/16. – 152/24.) po službenoj dužnosti donosi:

POREZNO RJEŠENJE

I) Poreznoj obveznici Sari Sarić iz Zagreba, Britanski trg 12, OIB: 1111111112, koja pruža usluge građana u domaćinstvu, utvrđuje se za razdoblje od 21.3.2025. godine, sve do donošenja novog rješenja.

1) Iznos godišnjeg paušalnog dohotka 5.833,33 €

2) Iznos godišnjeg paušalnog poreza na dohodak i tromjesečnog poreza na dohodak

Objekt: Marina, obala kardinala Stepinca 2, Općina Marina	Iznos godišnjeg paušalnog poreza na dohodak 700,00 €	Iznos tromjesečnog poreza na dohodak 175,00
---	--	---

II) Porezna obveznica dužna je uplatiti tromjesečni iznos poreza na dohodak do kraja svakog tromjesečja.

III) Iznos godišnjeg paušalnog dohotka za 2025. godinu razmjerno broju tromjesečja u kojem porezna obveznica ima odobrenje nadležnog ureda za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu iznosi 4.375,00 €.

IV) Prva tromjesečna obveza po ovom rješenju počinje teći s dospijanjem za II tromjesečje 2025. godine.

V) Utvrđeni iznos paušalnog poreza na dohodak uplaćuje se u iznosu od 175,00 € na račun općine Marina HR4910010051725812006, uz obveznu naznaku modela HR68 i poziva na broj primatelja 1511- 1111111112.

VI) Na nepravodobno uplaćeni iznos poreza na dohodak, obračunava se i plaća zatezna kamata.

VII) Žalba protiv ovog rješenja ne odgađa izvršenje rješenja.

Obrazloženje

Porezna obveznica na temelju rješenja o odobrenju nadležnog ureda, pruža usluge građana u domaćinstvu u skladu s odredbama zakona kojim se uređuju ugostiteljske djelatnosti.

Godišnji paušalni dohodak utvrđen je na temelju čl. 9. Pravilnika o paušalnom oporezivanju djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu (Nar. nov., br. 1/19. – 16/25., dalje: Pravilnik).

Godišnji porez na dohodak u paušalnom iznosu utvrđen je na temelju čl. 82.st.2. i 5. Zakon o porezu na dohodak

te čl. 8. Pravilnika kao umnožak broja kreveta odnosno smještajnih jedinica u kampu i/ili kamp-odmorištu odnosno broja smještajnih jedinica u objektu za robinzonski smještaj, u kojim se temeljem rješenja o odobrenju nadležnog ureda, pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu, te visina paušalnog poreza po krevetu odnosno smještajnoj jedinici u kampu i/ili kamp-odmorištu odnosno po smještajnoj jedinici u objektu za robinzonski smještaj.

Visina paušalnog poreza na dohodak po krevetu utvrđena je u iznosu od 70,00 € po krevetu na temelju čl. 57. st. 4. Zakona o porezu na dohodak, čl. 2., 3. i 3. pravilnika i Odluke o visini paušalnog poreza za djelatnost iznajmljivanja i smještaja u turizmu na području Općine Marina donesene na sjednici 27. veljače 2025. godine, za objekt Marina, obala kardinala Stepinca 2.

(broj kreveta 10, broj smještajnih jedinica u kampu 0 i smještajnih jedinica u robinzonskom smještaju 0, datum dobivenog odobrenja 21.3.2025. godine).

Kada se rješenje o odobrenju nadležnog ureda donosi tijekom godine, godišnji paušalni porez na dohodak utvrđuje se razmjerno broju tromjesečja u kojem je porezna obveznica imala rješenje o odobrenju i to u korist poreznog obveznika, sukladno čl. 11.st.7. Pravilnika.

U slučaju kada porezni obveznik nakon objave u istom ili sljedećem poreznom razdoblju prijavi istu djelatnost za isti objekt, ne primjenjuju se odredbe iz čl. 11.st.7. Pravilnika, sukladno čl. 11.st.8. Pravilnika.

Rok za plaćanje tromjesečnog iznosa poreza na dohodak je do kraja svakog tromjesečja sukladno čl. 12. Pravilnika.

U slučaju kada zbroj utvrđenih tromjesečnih iznosa poreza na dohodak nije jednak utvrđenom iznosu godišnjeg paušalnog poreza na dohodak u službenim evidencijama Porezne uprave, korigirat će se iznos zaduženog četvrtog tromjesečja.

Na nepravodobno uplaćeni iznos poreza plaća se kamata sukladno čl. 130. Općeg poreznog zakona, čl. 29. Zakona o obveznim odnosima (Nar. nov., br. 35/05. – 155/23.) i čl. 3. Zakona o kamatama (Nar. nov., br. 94/04 i 35/05.).

Žalba ne odgađa izvršenje ovog rješenja temeljem čl. 186. st.2. Općeg poreznog zakona.

2 Stopa za utvrđivanje godišnjeg paušalnog poreza na dohodak iznosi 12% ili 0,12.

Prema čl. 9.st.2. točki 60. Zakona o upravnim pristojbama (Nar. nov., br. 115/16 . – 114/22.), na ovo rješenje se ne plaća upravna pristojba.

Slijedom iznijetog riješeno je kao u izreci rješenja.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku 30 dana od dana primitka rješenja.

Žalba se predaje u dva primjerka ovoj ispostavi Porezne uprave prema sjedištu ili mjestu izdavanja neposredno ili putem pošte preporučeno ili putem elektroničkog sustava Porezne uprave (ePorezna), odnosno može se izjaviti i usmeno na zapisnik, a podnosi se Ministarstvu financija, Samostalnom sektoru za drugostupanjski upravni postupak.

Sukladno Napomeni u Tar. br. 3. Tarife upravnih pristojbi iz Priloga I. Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (Nar. nov., br. 156/22.) upravna pristojba se ne plaća pred tijelima državne uprave.

Voditelj ispostave

Posebno se napominje da u 2025. godini, PU neće iznajmljivačima dostavljati naloge za uplatu tromjesečnih obveza poreza, već su iznajmljivači dužni sami plaćati svoje porezne obveze u rokovima i iznosima prema važećem **rješenju** o utvrđivanju obveze, te **planu poreznih obveza za 2025. godinu**, koji se zajedno s rješenjem dostavlja poreznom obvezniku, a sadrži podatke o uplatnom računu, modelu uplate, pozivu na broj primatelja te rokovima plaćanja.

U slučaju kada zbroj utvrđenih tromjesečnih iznosa poreza na dohodak nije jednak utvrđenom iznosu godišnjeg paušalnog poreza na dohodak, u službenim evidencijama Porezne uprave korigirat će se iznos zaduženog četvrtog tromjesečja.

Plan dospijeca poreznih obveza za 2025. godinu za iznajmljivača može imati slijedeće elemente:

Platitelj:	Sara Sarić iz Zagreba, Britanski trg 12
Primatelj:	Porez na dohodak od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organiziranja kampova koji se utvrđuje paušalno za općinu Marina
IBAN primatelja	HR4910010051725812006
Model	HR68
Poziv na broj primatelja	1511-1111111112
Opis plaćanja	Predujma poreza na dohodak

6. Promjena broja kreveta ili smještajnih jedinica tijekom godine

Prema čl. 11. st. 1. Pravilnika, ako građaninu tijekom godine nadležni ured odobri promjenu broja kreveta, odnosno broja smještajnih jedinica u kampu i/ili kamp-odmorištu odnosno broj smještajnih jedinica u objektu za robinzonski smještaj, a kojima porezni obveznik pruža ugostiteljske usluge u domaćinstvu, bez obzira radi li se o povećanju ili smanjenju broja kreveta ili smještajnih jedinica), tada će nadležna ispostava PU tek s **1. siječnja slijedeće godine** ukinuti postojeće rješenje o godišnjem paušalnom porezu na dohodak, te će donijeti novo rješenje, koje će opet biti in snazi sve dok ne dođe do promjena odnosno do donošenja novog rješenja na temelju promijenjenog broja kreveta ili smještajnih jedinica u kampu.

Promjenu boja kreveta odnosno smještajnih jedinica u kampu, iznajmljivač je dužan prijaviti na RPO obrascu u roku od 8 dana od dana kada je nadležni ured odobrio promjenu broja kreveta odnosno smještajnih jedinica u kampu ili kamp odmorištu, odnosno objektu za robinzonski smještaj.

Primjer 2: Godišnji paušalni porez na dohodak radi povećanja broja kreveta u tijeku godine

Građanin iznajmljivač s prebivalištem u Samoboru, vlasnik je stana u Šibeniku kojeg iznajmljuje gostima. Od početka 2025. iznajmljuje 2 kreveta te je dobio od nadležne ispostave rješenje o paušalnom plaćanju poreza za 2025., u iznosu od 300,00 €. (paušalni porez po krevetu 150,00 € x 2).

Međutim, tijekom 2025. godine je nadležan ured iz Šibenika izdao rješenje prema kojem je iznajmljivaču odobrio promjenu broja kreveta – povećanje sa 2 na 6 kreveta.

Postavlja se pitanje je li povećanje broja kreveta utječe na utvrđivanje godišnjeg paušalnog poreza za 2025. godinu?

Broj kreveta odnosno broj smještajnih jedinica u kampu, utvrđuje se na temelju odobrenja nadležnog ureda kojim se građaninu odobrava pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu. Prema čl. 11. st 1. Pravilnika, neovisno o tome radi li se o povećanju ili smanjenju broja kreveta tijekom 2025. godine, nadležna ispostava će tek s 1. siječnja 2026. godine ukinuti postojeće porezno rješenje o godišnjem paušalnom porezu na dohodak u iznosu 300,00 € i za 2026. godinu donijeti novo rješenje na temelju promijenjenog broja kreveta u iznosu od 900,00 € (ako odluka JLS prema ITR ostane nepromijenjena i za 2026. godinu)

Prema tome, promijenjen broj kreveta u 2025. godini utjecat će na utvrđivanje godišnjeg paušalnog poreza na dohodak tek za 2026. godinu.

Primjer 3: Podnošenje žalbe na primljeno porezno rješenje

Građaninu koji je primio porezno rješenje o utvrđivanju godišnjeg paušalnog poreza na dohodak, podnio žalbu u kojoj ističe da je objekt za koji je dobio odobrenje za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu u skladu s odredbama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti, otuđio temeljem kupoprodajnog ugovora, ali zabunom nije odjavio djelatnost. Kakav je u ovom slučaju postupak po zaprimljenoj žalbi?

Sukladno odredbama Pravilnika, građanin je obveznik godišnjeg paušalnog poreza na dohodak, sve dok ima rješenje nadležnog Ureda za pružanje usluga građana u domaćinstvu, a obveznik je i plaćanja godišnjeg paušalnog poreza, sve dok ne ishodi rješenje nadležnog ureda o prestanku pružanja usluga. Ako građanin uz žalbu dostavi i rješenje nadležnog ureda o prestanku odobrenja temeljem kojeg je pružao usluge, potrebno je žalbu uvažiti na način da se godišnji paušalni porez na dohodak utvrdi razmjerno broju tromjesečja do kada se djelatnost iznajmljivanja stvarno i obavljala.

Primjer 4: Istovremeno obavljanje obrtničke djelatnosti te djelatnosti iznajmljivanja

Fizička osoba Petar Perić iz Zagreba, je vlasnik obrtničke radionice za izradu i ugradnju predmeta od metala, upisan je u registar obveznika PDV-a, a porez na dohodak od djelatnosti plaća na temelju podataka iz poslovnih knjiga što su propisane za samostalnu djelatnost.

Međutim, istovremeno, a prema dobivenom odobrenju za pružanje usluga u domaćinstvu, na otoku Krku, iznajmljuje turistima vlastitu kuću u kojoj je kategorizirano 15 kreveta.



Postavlja se pitanje, može li obrtnik koji je u sustavu PDV-a po osnovi samostalne djelatnosti, a istovremeno iznajmljuje sobe i postelje turistima, na ostvareni dohodak od iznajmljivanja plaćati godišnji paušalni poreza na dohodak prema Pravilniku?

Fizička osoba Petar Perić ostvaruje dohodak po dvije osnove, od samostalne djelatnosti za koju vodi poslovne knjige, te od imovine za koju sve dok ne prijeđe 60.000,00 € može plaćati porez na dohodak u paušalnom iznosu.

Petar Perić je upisan u registar obveznika PDV-a, radi čega je dužan na ukupnu gospodarsku djelatnost koju obavlja po osnovi obrta (izrade i ugradnje predmeta od metala) te iznajmljivanja vlastite kuće turistima, izdavati račune prema čl. 79. Zakon o PDV-u, obračunavati PDV po propisanim poreznim stopama, te voditi knjigu izlaznih računa—Obrazac I-RA, kao evidenciju svih izlaznih računa za sve isporuke.

Međutim, iako za obrtničku djelatnost mora voditi poslovne knjige prema čl. 30. – 35. Zakona te plaćati mjesečne predujmove poreza na dohodak, na ostvarene primitke od iznajmljivanja, može plaćati porez na dohodak u paušalnom iznosu, sve dok primitci po osnovi iznajmljivanja budu manji od 60.000,00 €.

Navedeno proizlazi iz odredbe čl. 82.st.2. Zakona, kojim je propisano:

„Poreznom obvezniku koji ostvaruje dohodak iz članka 57. stavka 2. ovoga Zakona (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.“

To znači da će obrtnik u Obrascu KPI iskazivati samo primitke od samostalne djelatnosti za koje je obvezan podnijeti godišnju poreznu prijavu na Obrascu DOH do kraja veljače tekuće za prošlu godinu. A sve dok po osnovi iznajmljivanja obrtnik ostvaruje primitke do 60.000,00 €, može porez na dohodak plaćati u paušalnom iznosu prema rješenju PU.

7. Kada se donose rješenja o paušalnom porezu na dohodak

Nadležna ispostava PU donosi novo rješenje o plaćanju paušalnog poreza na dohodak u sljedećim slučajevima:

Razlozi za promjenu rješenja	Datum donošenja novog rješenja PU
<ul style="list-style-type: none"> tijekom godine nadležni ured izdaje rješenje o odobrenju pružanja ugostiteljski usluga u domaćinstvu 	PU će s datumom promjene donijeti novo rješenje (upis u registar)
<ul style="list-style-type: none"> tijekom godine nadležni ured odobri obvezniku promjenu broja kreveta, odnosno broja smještajnih jedinica u kampu i/ili kamp-odmorištu ili broja smještajnih jedinica u objektu za robinzonski smještaj 	PU će s 1. 1. sljedeće godine ukinuti postojeće rješenje o godišnjem paušalnom porezu na dohodak, te donijeti novo rješenje (upis promjena)
<ul style="list-style-type: none"> porezni obveznik podnosi prijavu u RPO radi prelaska na utvrđivanje dohotka na temelju poslovnih knjiga 	PU će s 1. 1. sljedeće godine ukinuti rješenje o godišnjem paušalnom porezu na dohodak te donijeti rješenje o plaćanju predujma poreza na dohodak (upis promjena)

Razlozi za promjenu rješenja	Datum donošenja novog rješenja PU
<ul style="list-style-type: none"> tijekom godine prestaje mogućnost za utvrđivanje godišnjega paušalnog poreza na dohodak prema čl. 82.st.8. Zakona o porezu na dohodak (primici iznad praga za ulazak u sustav PDV-a) 	S motrišta PDV-a—iznajmljivač se treba upisati u registar obveznika PDV-a od prvog dana koji slijedi nakon dana prelaska iznosa od 60.000,00 €. S motrišta dohotka—PU će sa 1. danom mjeseca koji slijedi iz mjeseca u kojem su prestali uvjeti za utvrđivanje paušalnog dohotka ukinuti rješenje o godišnjem paušalnom porezu na dohodak te donijeti rješenje o plaćanju predujma poreza na dohodak u skladu sa čl. 37. stavak 1. Zakona o porezu na dohodak (upis promjena)
<ul style="list-style-type: none"> izmjene zakonskih propisa kojima se mijenja visina iznosa paušalnog dohotka 	PU donosi novo rješenje po službenoj dužnosti s novim obračunom od 1.1. sljedeće godine (upis promjena)

8. Poslovne knjige i evidencije

Prema odredbama čl. 13. st. 3. Pravilnika, porezni obveznik koji pruža usluge građana u domaćinstvu i po toj osnovi plaća porez na dohodak u godišnjem paušalnom iznosu, nije obvezan voditi poslovne knjige propisane čl. 30.–35. Zakona (Obrazac KPI, Obrazac DI te Evidenciju o tražbinama i obvezama), osim Evidencije o prometu, odnosno evidencije o izdanim računima na Obrascu EP, koja je sastavni dio Pravilnika.



ističemo...

Prema tome, za paušalno oporezivanje vodi se samo jedna knjiga – Evidencija o prometu koja se vodi kronološki prema nadnevku izdanih računa, a u koju se na kraju radnog dana a najkasnije prije početka sljedećeg radnog dana, upisuju svi izdani računi bez obzira na to jesu li naplaćeni ili ne.

Primjer popunjavanja Evidencije o prometu:

EVIDENCIJA O PROMETU				
1. Opći podaci o poreznom obvezniku				
1.1. Ime i prezime		Lucija Lucić		
1.2. OIB:		06129603965		
1.3. Mjesto prebivališta/ boravišta		Omiš		
1.4. Adresa prebivališta/boravišta		Duće Glavica 12		
R. br.	Račun		Korisnik usluge (ime i prezime)	Iznos računa u €
	Broj	Nadnevak		
1.	1/25	19.5.2025.	Nina Car, Zagreb	850,00
2.	2/25	19.5.2025.	Ivan Babić, Samobor	300,00
3.	3/25	24.5.2025.	Josef Mann, SR Njemačka	1.200,00
4.	4/25	1.6.2025.	Emil Klaus, Slovenija	1.420,00
...				

o utvrđivanju obveze ulaska u sustav PDV-a te kao evidencija za utvrđivanje osnovice za plaćanje članarine turističkim zajednicama. Ako tijekom godine primici od primljenih naknada za iznajmljivanje prekorače granični iznos od 60.000,00 €, porezni obveznik se treba upisati u PDV s prvim danom koji slijedi nakon dana prelaska propisanog praga, čime prestaje mogućnost za utvrđivanje godišnjega paušalnog poreza na dohodak.

S motrišta dohotka sukladno čl. 11.st.3. Pravilnika, PU će utvrditi dohodak od samostalne djelatnosti na temelju poslovnih knjiga s 1. danom mjeseca koji slijedi iza mjeseca u kojem su prestali uvjeti za utvrđivanje paušalnog dohotka te donijeti rješenje o plaćanju preduma poreza na dohodak prema čl. 37. st. 1. Zakona. U tom slučaju iznajmljivač je obavezan utvrđivati dohodak prema poslovnim knjigama koje treba voditi prema odredbama čl. 30.-35. Zakona.

8.1. Obveza izdavanja računa

Neovisno o tome što je propisana obveza vođenja samo evidencije o prometu, porezni obveznik koji pruža ugostiteljske usluge u domaćinstvu, te plaća poreza na dohodak u paušalnom iznosu, dužan je za svaku obavljenju uslugu, ispostaviti kupcu račun propisana sadržaja, a prema čl. 13. st.1. Pravilnika.

Račun se ispostavlja u najmanje dva primjerka od kojih se jedan uručuje korisniku usluge, a drugi zadržava izdavatelj kao ispravu za knjiženje ostvarenog prometa u Obrascu EP.

Nadalje, obveza izdavanja računa propisana je i čl. 32. st. 1. točka 4. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti, prema kojim je odredbama za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu iznajmljivač obavezan gostu izdati čitljiv i točan račun s naznačenom vrstom, količinom i cijenom, odnosno odobrenim popustom, za svaku pruženu uslugu, osim u slučaju ako račun za usluge pružene gostu izdaje turistička agencija.

Sukladno čl. 13. st. 2. Pravilnika, račun obvezno mora sadržavati podatke o:

- izdavatelju (ime i prezime, adresi prebivališta ili uobičajenog boravišta izdavatelja koji ima odobrenje za iznajmljivanje),
- broju i nadnevku izdavanja računa,
- ime i prezime/naziv osobe kojoj je usluga pružena, te
- cijenu obavljenju usluge.

Primjer računa s propisanim elementima za obavljenju ugostiteljsku uslugu u domaćinstvu – iznajmljivanje apartmana stranom gostu:

Lucija Lucić
Omiš, Duće Glavica 12
OIB:11111111112

Omiš, 24.5.2025.

Josef Mann
Munchen, Big str.20
SR Njemačka

Račun br. 3/25

Usluga najma apartmana za 4 osobe za razdoblje od 17.7.2025. do 24.7.2025. (8 dana)

Naziv usluge	Količina	Cijena po danu u €	Ukupno €
Usluga smještaja u apartmanu u Omišu za 8 dana	8	120,00	960,00 €

Lucija Lucić

Oслобоđeno PDV-a prema čl. 90.st.1. Zakona o PDV-u
(Nar. nov., br. 73/13. do 52/25.)

Izdani račun za korištenje apartmana, građanin je obavezan iskazati u Evidenciji o prometu, a u istoj knjizi evidentiraju se kronološki i svi ostali izdani računi, bez obzira na to je li obavljenju plaćanje u gotovini ili bezgotovinski.

Ako porezni obveznik tijekom 2025. godine ostvari oporezive primitte iznad 60.000,00 €, obavezan je nadležnoj ispostavi PU podnijeti prijavu radi promjene načina oporezivanja i prelaska sa paušalnog plaćanja poreza na dohodak od iznajmljivanja, na utvrđivanje dohotka od iznajmljivanja na temelju podataka iz poslovnih knjiga.



ističemo...

Posebno se napominje da građanin može osim neposrednog iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima, kada izdaje račun neposredno osobi kojoj je usluga pružena, obavljati i uslugu posrednog iznajmljivanja putem agencije koja može nastupiti kao posrednik ili na način da agencija radi u svoje ime i za svoj račun., a na temelju sklopljenog ugovora između agencije i iznajmljivača.

Ako se agencija javlja kao posrednik, račun za pruženu uslugu iznajmljivanja izdaje iznajmljivač korisniku usluge, pri čemu agencija od iznajmljivača naplaćuje ugovorenu proviziju. Međutim ako agencija radi u svoje ime i za svoj račun, tada postoje dva obvezna pravna odnosa u kojima postoji obveza ispostavljanja računa, pri čemu u prvom obvezno pravnom odnosu, iznajmljivač ispostavlja račun agenciji, dok u drugom odnosu agencija ispostavlja račun korisniku usluge.

Telefon za konzultacije

01/48 36 046 ; 01/49 21 739



Ponedjeljkom i četvrtkom
od 11.00 do 15.30 sati,
utorkom, srijedom i petkom
od 8.30 do 13.00 sati.

www.racunovodstvo-porezi.hr

www.racunovodstvo-porezi.hr



8.2. Paušalni porez od iznajmljivanja i fiskalizacija izdanih računa

Građani iznajmljivači postelja, soba i apartmana, i oni koji organiziraju kampove na svom zemljištu, a koji paušalno plaćaju porez na dohodak od iznajmljivanja, nisu obveznici fiskalizacije prema Zakonu o fiskalizaciji u prometu gotovinom (Nar. nov., br. 133/12. – 114/23.), s obzirom da ne ostvaruju dohodak od samostalne djelatnosti, već dohodak od imovine i imovinskih prava. To znači da nisu u obvezi fiskalizirati račune koje ispostavljaju za obavljene usluge, odnosno ne trebaju prilagoditi sadržaj računa i način numeriranja računa, kao ni donijeti interni akt o poslovnica te istaknuti upozoravajuću naljepnicu o uzimanju i izdavanju računa kao svi drugi obveznici fiskalizacije.

Međutim, obvezu fiskalizacije računa imaju oni porezni obveznici koji djelatnost iznajmljivanja obavljaju kao samostalnu djelatnost, a neovisno o načinu plaćanja poreza na dohodak, paušalno ili prema poslovnim knjigama i evidencijama. Naime, prema čl. 3. Zakona o fiskalizaciji u prometu gotovinom, obveznik fiskalizacije smatra se i fizička osoba obveznik poreza na dohodak po osnovi samostalne djelatnosti prema odredbama Zakona kojim se uređuje porez na dohodak (tj. osoba koja ima registriranu djelatnost).

Nadalje, donesen je **novi Zakon o fiskalizaciji (Nar. nov., br. 89/25.)** koji uz propisane iznimke stupa na snagu 1. rujna 2025. godine a primjenjivat će se od 1. siječnja 2026. godine, kojim se dopunjuju odredbe koje uređuju fiskalizaciju računa u krajnjoj potrošnji (računi koji se izdaju građanima) u B2C segmentu a neovisno o načinu plaćanja, te uvodi nova obveza izdavanja i zaprimanja te fiskalizacije elektroničkih računa u međusobnom poslovanju između određenih kategorija poreznih obveznika u B2B segmentu te u transakcijama između poreznih obveznika i javnih tijela u B2G segmentu. Stupanjem na snagu novog Zakona o fiskalizaciji prestaju važiti odredbe Zakona o fiskalizaciji u prometu gotovinom (Nar. nov., br. 113/12. – 114/23.), čije su odredbe u izmijenjenom i dopunjenom obliku prenijete u novi Zakon o fiskalizaciji.

Obveznici fiskalizacije i izdavanja eRačuna prema novom čl. 38. Zakona o fiskalizaciji (Nar. nov., br. 89/25.) su:

- 1) porezni obveznici sa sjedištem, prebivalištem ili uobičajenim boravištem u tuzemstvu koji su upisani u registar obveznika PDV-a,
- 2) **obveznici poreza na dohodak od samostalne djelatnosti** prema propisu kojim se uređuje porez na dohodak i obveznici poreza na dobit prema propisu kojim se uređuje porez na dobit koji nisu upisani u registar obveznika PDV-a, a imaju sjedište, prebivalište ili uobičajeno boravište u tuzemstvu
- 3) tijela državne uprave, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te proračunski i izvanproračunski korisnici državnog proračuna i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koji su upisani u Registar proračunskih i izvanproračunskih korisnika, a nisu upisani u registar obveznika PDV-a.

Prema navedenom, obveza fiskalizacije računa propisana je i dalje prema novom Zakonu o fiskalizaciji, za porezne obveznike koji djelatnost iznajmljivanja obavljaju kao samostalnu djelatnost.

9. Obveza plaćanja turističke članarine

Prema Zakonu o članarinama u turističkim zajednicama (Nar. nov., br. 52/19.- 144/20.), iznajmljivači koji pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu ili na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu, a prema posebnim propisima ne vode poslovne knjige, obveznici su

plaćanja članarine turističkim zajednicama, koja se plaća prema mjestu gdje se nekretnina nalazi.

Iznajmljivač je dužan do 15. siječnja tekuće za prethodnu godinu u kojoj je u obvezi obračunati i uplatiti članarinu turističkoj zajednici, dostaviti izvješće o visini i uplati članarine nadležnoj ispostavi PU na posebnom **Obrascu TZ-2, elektronički korištenjem sustava ePorezna.**

Naime, od 1. siječnja 2025. godine proširuje se obveza uporabe ePorezna i na obveznike poreza na dohodak od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organiziranja kampova, a prema izmijenjenom čl. 74. st. 6. OPZ-a (Nar. nov., br. 115/16.- 152/24.) kojim je propisano:

*„Porezni obveznici koji su razvrstani u srednje ili velike poduzetnike u smislu odredaba propisa kojima se uređuje računovodstvo, obveznici poreza na dodanu vrijednost, fizičke i pravne osobe obveznici poreza na dobit, obveznici koji ostvaruju dohodak od samostalne djelatnosti, **obveznici poreza na dohodak od iznajmljivanja kuća, stanova, soba i postelja te objekata za robinzonski smještaj putnicima i turistima i organiziranja kampova** i članovi posade broda u međunarodnoj plovidbi, dužni su porezne prijave ili druge podatke potrebne za oporezivanje podnositi Poreznoj upravi elektroničkim putem.“*

Godišnji paušalni iznos članarine, plaća se za svaki krevet u sobi, apartmanu i kući za odmor, za svaku smještajnu jedinicu u kampu i kamp-odmorištu te prema kapacitetu u objektu za robinzonski smještaj. Ako iznajmljivač ne dostavi Obrazac TZ-2, službenik PU poziva iznajmljivača da u roku od 8 dana isti dostavi, te u slučaju neodazivanja na poziv, podnosi optužni prijedlog.

10. Porezne obveze iznajmljivača vezano uz obračun PDV-a ako se koriste platforme za oglašavanje iz druge države članice EU i trećih zemalja

Prema Zakonu o PDV-u a s motrišta PDV-a, postoje:

- a) redovni obveznici PDV-a koji su upisani u registar obveznika PDV-a,
- b) mali porezni obveznici koji obavljaju gospodarsku djelatnost ali u opsegu koji je manji od propisanog praga za ulazak u sustav PDV-a.

Međutim, zbog obavljanja transakcija na jedinstvenom zajedničkom tržištu (stjecanja dobara unutar EU te **primanja ili obavljanja usluga** unutar EU), mali porezni obveznici se trebaju samo registrirati za potrebe PDV-a. Ali registriranje za potrebe PDV-a ne znači da su upisani u registar obveznika PDV-a kao redovni porezni obveznici.



ističemo...

Prema tome, iznajmljivači soba i postelja koji plaćaju paušalni porez na dohodak, smatraju se malim poreznim obveznikom koji nisu upisani u registar obveznika PDV-a kao redovni porezni obveznici, ali imaju određene porezne obveze zbog obavljanja određenih transakcija na jedinstvenom zajedničkom tržištu, radi čega se trebaju **registrirati za potrebe PDV-a.**

To znači da im PU na njihov zahtjev izdaje PDV identifikacijski broj (prema čl. 77.st.1. Zakona o PDV-u), bez ulaska u registar obveznika PDV-a, kojim se porezni obveznik u svom poslovanju s drugim državama članicama EU, identificira kao porezni obveznik, a koji je broj vidljiv u VIES bazi. Valjani PDV ID broj sadrži OIB poreznog obveznika od 11 znamenaka i ispred broja oznaku HR.

Stoga, ako iznajmljivač želi surađivati sa poreznim obveznicima iz EU (putničke agencije, platforme za oglašavanje – Booking, Airbnb, i sl.) dužan je zatražiti PDV identifikacijski broj, 15 dana prije početka primanja usluge. Zahtjev za registriranje za potrebe PDV-a (Obrazac P-PDV) radi dodjele PDV identifikacijskog broja podnosi se nadležnoj ispostavi Porezne uprave.

U tom slučaju, porezni obveznik iz EU na obavljenu uslugu neće obračunati PDV svoje države članice, već to mora učiniti iznajmljivač, koji će na proviziju obračunati hrvatski PDV po stopi od 25%, kojeg iskazuje u Obrascu PDV i Obrascu PDV-S. **Porezna osnovica za obračun PDV-a je ukupna naknada za primljenu uslugu posredovanja** (uključujući i rezervaciju i naknadu banke), koju čini sve ono što je isporučitelj primio ili treba primiti od primatelja usluge.

Međutim, ako iznajmljivač posluje isključivo s poreznim obveznicima iz trećih zemalja (Srbija, BiH, Amerika i dr.) nije u obvezi zatražiti PDV identifikacijski broj, ali je u obvezi na primljenu uslugu posredovanja, obračunati i platiti PDV po stopi od 25%.

Iznajmljivači koji surađuju s poreznim obveznicima iz EU Obrazac PDV i Obrazac PDV-S podnose elektroničkim putem dok iznajmljivači koji surađuju isključivo s poreznim obveznicima iz trećih zemalja, podnose samo Obrazac PDV elektroničkim putem.

Obrasci PDV i PDV S, podnose se za ona obračunska razdoblja u kojoj je usluga primljena. Rok za podnošenje obrazaca je do 20. dana u tekućem mjesecu za prethodni mjesec dok je obveza plaćanja PDV-a do zadnjeg dana u tekućem mjesecu za prethodni mjesec.

Koje su obveze iznajmljivača kada primaju usluge iz EU i trećih zemalja, te koji se obrasci podnose, prikazano je u tablici u nastavku.

Tablica 2: Obveze iznajmljivača na primljene usluge iz EU i trećih zemalja

Primanje usluga od poreznih obveznika iz EU ↓	Primanje usluga od poreznih obveznika iz trećih zemalja ↓	Primanje usluga od poreznih obveznika iz drugih država članica EU i iz trećih zemalja ↓
Obračunati i platiti hrvatski PDV po stopi od 25% na primljenu uslugu	Obračunati i platiti hrvatski PDV na primljenu uslugu	Obračunati i platiti hrvatski PDV po stopi od 25% na primljenu uslugu
Obveza PDV identifikacijskog broja	Nema obveze PDV identifikacijskog broja	Obveza PDV identifikacijskog broja
Predati PDV i PDV-S obrasce	Predati PDV obrasce. Ne predaje se PDV-S	Predati PDV i PDV-S obrasce (u ovom slučaju u obrascu PDV-S iskazuje se samo usluga koju su obavili porezni obveznici iz država članica EU)

Iako su na primljenu uslugu koju im je obavio porezni obveznik iz EU ili trećih zemalja, obvezni obračunati i platiti PDV po stopi od 25%, građani privatni iznajmljivači nemaju pravo na odbitak PDV-a, obzirom da nisu upisani u registar obveznika PDV-a. Navedeno je i potvrđeno u mišljenu MF, Klasa:410-19/14-01/264; Urbroj:513-07-21-01/14-1 od 1. travnja 2014. koje se može pronaći na mrežnim stranicama PU.

10.1. Poreza na dohodak od iznajmljivanja soba i postelja putnicima i turistima i utvrđivanje poreza na nekretnine

Od 1. siječnja 2025. godine a prema izmjenama i dopunama Zakona o lokalnim porezima (Nar. nov., br. 115/16.- **152/24.**), uveden je porez na nekretnine kao zamjena za porez na kuće za odmor. Sve JLS na čijem se području nalazi nekretnina, bile su dužne u svojim odlukama uvesti porez na nekretnine kojeg porezni obveznici plaćaju godišnje od 0,60 do 8,00 € po m² korisne površine, na sve nekretnine u njihovu vlasništvu ako su nekretnine prazne ili se kratkoročno iznajmljuju, osim za nekretninu koja se koristi za stalno stanovanje vlasnika.

Prema čl. 25. st. 4. Zakona o lokalnim porezima, i nadalje je ostala na snazi odredba prema kojoj:

„Obveza plaćanja poreza na dohodak od iznajmljivanja kuća, stanova, soba i postelja te objekata za robinzonski smještaj putnicima i turistima i organiziranja kampova prema odredbama propisa o porezu na dohodak, obveza plaćanja drugih poreza s osnove obavljanja djelatnosti te prijava prostora kao nekomercijalnog smještaja nema utjecaja na utvrđivanje statusa nekretnine za potrebe utvrđivanja poreza na nekretnine.“

Prema navedenom, činjenica da se nekretnina koristi za obavljanje djelatnosti iznajmljivanja kuća, stanova, soba i postelja putnicima i turistima prema odredbama Zakon o porezu na dohodak, nije od utjecaja na utvrđivanje poreza na nekretnine, jer se radi o dva različita poreza, koji se utvrđuju s dvije različite osnove na temelju dva različita zakona.

Navedeno je PU potvrdila i u ranijim mišljenjima pod brojem: MF KLASA:410-15/22-01/14; URBROJ:513-07-21-01/22-2 od 11. studenog 2022. godine te mišljenju KLASA:410-01/19-01/1603; URBROJ:513-07-21-01/19-2 od 7. listopada 2019. godine, koja se mogu pronaći na mrežnim stranicama PU, u kojima je istaknuto da su porez na kuće za odmor, a sada porez na nekretnine i porez na dohodak u paušalnom iznosu s osnove obavljanja djelatnosti iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima te organiziranja kampova, dva različita poreza, pri čemu se:

- prema čl. 57. st. 2. Zakona o porezu na dohodak, porez na dohodak ostvaren od imovine po osnovi iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima, i organiziranjem kampova, može utvrđivati u paušalnom iznosu po osnovi obavljanja djelatnosti, dok se
- prema čl. 20. Zakona o lokalnim porezima–vlasniku nekretnine, utvrđuje obveza plaćanja poreza na nekretnine ako se nekretnina ne koristi za stalno stanovanje vlasnika.



ističemo...

Prema tome, vlasnik nekretnine se ne oslobađa od obveze plaćanja poreza na nekretnine, bez obzira što je i obveznik plaćanja poreza na dohodak s osnove obavljanja djelatnosti iznajmljivanja, jer su to dva različita porezna oblika. Međutim, prema čl. 27. st. 1. točka 9. Zakona o lokalnim porezima, propisano je da se porez na nekretnine ne plaća na nekretnine koje **domaćinu** određenom prema propisu kojim se uređuje ugostiteljska djelatnost služe za stalno stanovanje.

