



Porezni položaj stranih iznajmljivača (nerezidenata) u RH

mr. sc. Mirjana Mahović Komljenović

Osim fizičkih osoba–građana rezidenata RH, koji na području RH obavljaju uslugu smještaja u sobama, apartmanima ili kućama za odmor a nisu upisani u registar obveznika PDV-a i za koje je propisana mogućnost paušalnog plaćanja poreza na dohodak¹, i građani koji su državljani EU, država članica Europskog gospodarskog prostora i Švicarske Konfederacije a koji su vlasnici nekretnina u RH, mogu izravno putnicima i turistima iznajmljivati svoje stanove, sobe i postelje i zemljišta za kampove. Kao nerezidenti koji u RH nemaju prebivalište ili uobičajeno boravište, a u RH obavljaju djelatnost iznajmljivanja nekretnina, imaju obvezu reguliranja svojih prava i obveza vezanih za poreza na dohodak i PDV. Pri tome njihov porezni položaj s motrišta dohotka ovisi jesu li uz propisane uvjete odabrali paušalno plaćanje poreza na dohodak ili dohodak utvrđuju prema poslovnim knjigama, dok s motrišta PDV-a porezni položaj ovisi o njihovom statusu, jesu li u RH registrirani za potrebe PDV-a ili nisu te jesu li odabrali posebni postupak oporezivanja za male porezne obveznike čija je mogućnost propisana od 1. siječnja 2025. godine, prema izmjenama Zakona o PDV-u.

Jednako tako i građani koji su državljani trećih zemalja, iako moraju za obavljanje djelatnosti smještaja u vlastitoj nekretnini u RH registrirati obrt ili trgovačko društvo, mogu utvrđivati dohodak vođenjem poslovnih knjiga ili mogu izabrati plaćanje paušalnog poreza na dohodak sve dok im je vrijednost pruženih usluga od iznajmljivanja tijekom godine, manja od propisanog praga za upis u PDV koji iznosi 60.000,00 eura. Ako je fizička osoba iz treće zemlje za potrebe obavljanja djelatnosti smještaja u vlastitoj nekretnini u RH osnovala trgovačko društvo, tada je prema Zakonu o porezu na dobit, trgovačko društvo obveznik plaćanja poreza na dobit uz primjenu odredbi Zakona o računovodstvu. Međutim s motrišta PDV-a, poreznim obveznicima sa sjedištem u trećim zemljama nije dopuštena primjena posebnog postupka oporezivanja za male porezne obveznike.

1. Uvod

Ugostiteljske usluge smještaja u okviru domaćinstva uz zadovoljenje propisanih uvjeta, mogu pružati iznajmljivači u skladu sa Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti (Nar. nov., br. 85/15. – 152/24.) . Prema navedenom Zakonu, status iznajmljivača može biti:

- domaćin – iznajmljivač koji ima prijavljeno prebivalište na području jedinice područne (regionalne) samouprave ili otoku Pagu gdje se nalazi objekt u kojem pruža ugostiteljsku uslugu smještaja u domaćinstvu uz koju se može pružati i usluga

doručka gostima kojima pruža usluge smještaja, osim iznajmljivača koji usluge u domaćinstvu pruža u višestambenoj i stambeno-poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada,

- iznajmljivač – svaki drugi iznajmljivač koji obavlja ugostiteljske usluge u domaćinstvu, a koji se ne smatra domaćinom.

Prema navedenom, iznajmljivačima se smatraju fizičke osobe – građani koji su državljani RH, a ulaskom RH u EU iznajmljivačima se smatraju i državljani EU, država članica Europskog gospodarskog prostora (Norveška, Island i Lihtenštajn) i Švicarske konfederacije.

Stoga se nerezidenti – fizičke osobe iz EU, EU gospodarskog prostora i Švicarske konfederacije, koji u RH nemaju prebivalište ili uo-

¹ O paušalnom oporezivanju iznajmljivača građana rezidenata RH pisano je u br 9/25 našeg časopisa (str. 76-87).

bičajeno boravište, smatraju iznajmljivačima, ako su u RH vlasnici apartmana i kuća za odmor, pri čemu su ishodili rješenje nadležnog ureda o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga građana u domaćinstvu.

Međutim, građanima koji su državljani trećih zemalja, ne izdaje se odobrenje za pružanje ugostiteljskih usluga građana u domaćinstvu. Državljanima trećih zemalja obvezni su za obavljanje djelatnosti smještaja u vlastitoj nekretnini u RH, registrirati obrt u nadležnom Uredu za gospodarstvo ili trgovačko društvo upisom na Trgovačkom sudu.

Prema tome, osim iznajmljivača koji su državljani RH, nekretnine mogu iznajmljivati i iznajmljivači nerezidenti – osobe koje u RH nemaju prebivalište ni uobičajeno boravište, pri čemu je pojam prebivališta i uobičajenog boravišta, posebno uređen čl. 37. Općeg poreznog zakona (Nar. nov., br.115/16. – 152/24. dalje OPZ), dok se za pojam rezidentnosti koristi čl. 4. Modela ugovora o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja Organizacije za ekonomsku suradnju i razvoj (OECD). U svrhu dokazivanja da se smatraju nerezidentima u RH, iznajmljivači mogu priložiti ovjerenu potvrdu o rezidentnosti koju im je izdalo njihovo nadležno porezno tijelo.

Na ostvareni dohodak nerezidenata koji obavljaju djelatnost iznajmljivanja nekretnina u 2025. godini, primjenjuju se izmijenjene odredbe Zakona o porezu na dohodak (Nar. nov., br. 115/16. – 152/24., dalje: Zakon) te Pravilnika o paušalnom oporezivanju djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu (Nar. nov., br. 1/196. – 16/25., dalje Pravilnik).

2. Odobrenje iznajmljivača nerezidenata za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu

Za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu iznajmljivanjem soba, apartmana ili kuća za odmor, iznajmljivači nerezidenti obvezni su ishoditi **rješenje nadležnog upravnog tijela** o pružanju ugostiteljskih usluga građana u domaćinstvu, prema mjestu sjedišta objekta odnosno prema mjestu gdje se pružaju usluge.

Iznajmljivači kojima je nadležno upravno tijelo izdao odobrenje za pružanje ugostiteljskih usluga građana u domaćinstvu, dužni je oznaku vrste i kategorije smještajnog objekta kojeg iznajmljuju 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 pružaju 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.

Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti propisana je obveza nadležnog upravnog tijela da primjerak izdanog rješenja o odobrenju za pružanje usluga iznajmljivanja 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 boravišta, 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 kampu ili kamp odmorištu odnosno broj smještajnih jedinica u objektu za robinzonsku smještaj za koje je poreznom obvezniku odobreno pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu.

Po dobivenom odobrenju za rad, nerezidenti se u porezno smislu smatraju iznajmljivačima koji pružaju uslugu smještaja kao i fizičke osobe koje su rezidenti RH, i dužni su Poreznoj upravi (u nastavku:

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 **Obrascu RPO – Prijavi radi upisa** u registar poreznih obveznika. U Obrascu RPO je potrebno uz osnovne podatke označiti oznakom X, način utvrđivanja i plaćanja poreza na dohodak od iznajmljivanja, a to može biti paušalno oporezivanje ili oporezivanje prema podacima iz poslovnih knjiga.

IMOVINA					
<input checked="" type="checkbox"/>	IZNAJMLJIVANJE SOBA, POSTELJA I APARTMANA				
Početak	15.6.2025.	Prestanak		Paušal	Da <input checked="" type="checkbox"/> Ne <input type="checkbox"/>
Adresa objekta za iznajmljivanje (država, naselje, ulica i kućni broj)			RH, Ravna ulica 5, Trogir		

Osim prijave početka obavljanja ugostiteljskih usluga u domaćinstvu, na Obrascu RPO, nerezident dostavlja i slijedeće druge podatke:

- o prestanku važenja odobrenja nadležnog ureda u kojem slučaju dolazi do brisanja iz registra poreznih obveznika,
- o promjeni broja kreveta po odobrenju nadležnog ureda u kojima porezni obveznik pruža ugostiteljske usluge u domaćinstvu,
- o promjeni načina oporezivanja kada se želi prijeći s paušalnog utvrđivanja godišnjeg poreza na dohodak na utvrđivanje godišnjeg poreza na dohodak na temelju poslovnih knjiga, te
- o promjeni načina oporezivanja kada se želi prijeći s utvrđivanja godišnjeg poreza na dohodak na temelju poslovnih knjiga na paušalno utvrđivanje poreza na dohodak.

2.1. Izjava o statusu iznajmljivača nerezidenta

U postupku utvrđivanja činjenica bitnih za oporezivanje temeljem čl. 67. do 69. OPZ-a, nerezidenti kojima je u RH izdano rješenje o odobrenju za obavljanje djelatnosti iznajmljivanja vlastitih nekretnina (apartmana i sl), obvezni su u roku od osam dana od dana kada je nadležan ured izdao rješenje o odobrenju, popuniti i **izjavu o statusu iznajmljivača – nerezidenta**. Navedenu izjavu potrebno je dostaviti zajedno s traženom dokumentacijom (potvrdom o rezidentnosti izdanu od tijela države u kojoj ima sjedište odnosno prebivalište, kopijom rješenja o kategorizaciji, i dr.) na nadležnu ispostavu PU prema mjestu gdje se nekretnina nalazi ili na adresu: Porezna uprava, Podružni ured Zagreb, Ispostava za nerezidente, Avenija Dubrovnik 32, 10 020 Zagreb. Temeljem čl. 6. st. 5. OPZ-a, traženu dokumentaciju potrebno je dostaviti nadležnoj ispostavi na hrvatskom jeziku.

Ostala dokumentacija koju trebaju dostaviti nerezidenti ovisi o tome kome će pružati uslugu smještaja, a to može biti izravno gostima ili posredstvom domaće ili strane turističke agencije.

Ako nerezidenti uslugu smještaja pružaju izravno fizičkim osobama u RH, tada se trebaju registrirati za potrebe PDV-a, i to 15 dana prije početka obavljanja djelatnosti, te dobiti hrvatski PDV ID broj, za što trebaju podnijeti obrazac P-PDV. Međutim, ako nerezidenti iz EU pružaju uslugu smještaja hrvatskom poreznom obvezniku primjerice turističkoj agenciji ili posredniku sa sjedištem u RH, tada se ne trebaju registrirati za potrebe PDV-a jer obvezu obračuna PDV-a prema čl. 75. st. 2. Zakona o PDV-u preuzima hrvatski porezni obveznik – turistička agencija odnosno posrednik kao primatelj usluge.

**ističemo...**

Nadalje, a prema izmjenama i dopunama čl. 90. st.1. i 2. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Nar. nov., br. 73/13. – 52/25., dalje Zakon o PDV-u), nerezidenti se u RH ne moraju registrirati za potrebe PDV-a već mogu ako to žele, primijeniti posebni postupak oporezivanja za male porezne obveznike odnosno koristiti mogućnost oslobođenja od plaćanja PDV-a, uz uvjet da su im isporuke od iznajmljivanja u tuzemstvu manje od 60.000,00 € (koliko iznosi prag za upis u registar obveznika PDV-a od 1. siječnja 2025. godine u RH), te da im ukupan godišnji promet u Uniju nije već od 100.000,00 €.

Za primjenu posebnog postupka oporezivanja za male porezne obveznike u tuzemstvu, nerezidenti se trebaju prijaviti putem svoje države članice u kojoj imaju sjedište.

Posebni postupak oporezivanja za male porezne obveznike je opcionalan, što znači da mali porezni obveznici mogu odlučiti hoće li ga primijeniti ili ne. Međutim, radi zajedničkog sustava poreza na dodanu vrijednost u EU u pogledu posebne odredbe za mala poduzeća, države članice koje odluče primjenjivati oslobođenje za male porezne obveznike, moraju to oslobođenje pod istim uvjetima kao za domaće obveznike, omogućiti i drugim poreznim obveznicima sa sjedištem u EU koji na njihovom području obavljaju isporuke.

O primjeni Posebnog postupka oporezivanja za male porezne obveznike od 1. siječnja 2025. godine (domaća i prekogranična shema), MF PU je izdala mišljenje 30.12.2024. godine, Broj klase: 410-19/24-02/216; Uredžbeni broj: 513-07-21-01-24-1, koje se može pronaći na njenim mrežnim stranicama.

2.2. Primjer izjave o statusu iznajmljivača – nerezidenata

U nastavku se prikazuje primjer popunjene Izjave poreznog obveznika nerezidenta iz Austrije, koji je ishodio odobrenje za obavljanje djelatnost iznajmljivanja vlastite nekretnine na području RH. Budući će nerezident uslugu smještaja pružati izravno fizičkim osobama ali i putem ovlaštene turističke agencije ili posrednika sa sjedištem u RH, a nije odabrao primjenu posebnog postupka za male porezne obveznike, treba se odmah na početku obavljanja usluga, registrirati za potrebe PDV-a te podnijeti Obrazac P-PDV. Na taj način nerezidenti postaju obveznici PDV-a od početka obavljanja djelatnosti i u tom slučaju na njih se ne primjenjuje propisani prag od 60.000,00 € za obvezan ulazak u registar obveznika PDV-a, kao ni iznos ukupnog godišnjeg prometa u Uniju od 100.000,00 €.

Objavite svoje financijske izvještaje u RiPup-u

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

IZJAVA**O STATUSU IZNAJMLJIVAČA – NEREZIDENATA**

Naziv: **Johan Hans, OIB:1111111112**

(naziv /ime i prezime, OIB)

Adresa: **SCHNIRCHGASSE 17. Wien**

Porezni broj u zemlji rezidentnosti : **ATU 43143222**

(potvrda o rezidentnosti poreznog tijela države u kojoj ima sjedište odnosno prebivalište)

Djelatnost u zemlji rezidentnosti: **zaposlenik**

(dokaz o registriranoj djelatnosti, potvrda inozemnog poreznog tijela o obavljanju djelatnosti)

Način obavljanja djelatnosti iznajmljivanja u Republici Hrvatskoj (zaokružiti jedan ili više odgovora):

- a) Izravno,
 b) Putem ovlaštene agencije ili posrednika sa sjedištem:
 a1) u Republici Hrvatskoj,
 a2) u državi članici Europske unije, koja nije Republika Hrvatska,
 c) izvan Europske unije

Obveznik poreza na dobit u zemlji rezidentnosti:

DA NE
(zaokružiti)

Obveznik poreza na dohodak u zemlji rezidentnosti :

DA NE
(zaokružiti)

Obveznik poreza na dodanu vrijednost u zemlji rezidentnosti:

DA NE
(zaokružiti)

Porezni status vrijedi od: **5.5. 2025.**

(upisati datum registracije)

Kontakt podaci: **johan088@icloud.com**

(obavezno upisati i e-mail adresu)

Porezni zastupnik ili opunomoćenik u Republici Hrvatskoj:

DA NE

(OIB, naziv, adresa, sjedište, dokumentacija o imenovanju poreznog zastupnika ili opunomoćenika)

3. Porezne obveze iznajmljivača nerezidenata

Svi nerezidenti koji u RH nemaju prebivalište ili uobičajeno boravište, a u RH obavljaju djelatnost iznajmljivanja nekretnina, imaju obvezu reguliranja svojih prava i obveza vezanih za poreza na dohodak i PDV. Njihov porezni položaj ovisi o njihovom statusu, i to:

- a) s motrišta PDV-a – jesu li u RH registrirani za potrebe PDV-a ili nisu te je li djelatnost iznajmljivanja obavljaju izravno gostima ili putem domaće ili strane turističke agencije, te jesu li odabrali posebni postupak oporezivanja za male porezne obveznike putem svoje države članice,
b) s motrišta dohotka – ako ispunjavaju propisane uvjete, mogu izabrati paušalno plaćanje poreza na dohodak sve dok im vrijednost isporuke nije veća od 60.000,00 eura, mogu i voditi poslovne knjige i evidencije propisane za samostalnu djelatnost prema čl. 30. – 35. Zakona, kada su obvezni podnijeti godišnju poreznu prijavu na Obrascu DOH. Jednako tako, iznajmljivači nerezidenti mogu podnijeti izjavu o promjeni načina oporezivanje te plaćati porez na dobit umjesto poreza na dohodak, prema čl. 36. Zakona, kada su dužni voditi poslovne knjige na način propisan Zakonom o računovodstvu (Nar. nov., br. 78/15.- 85/24).

3.1. Iznajmljivači iz eu kao mali porezni obveznici s motrišta PDV-a

Prema izmjenama Zakona o PDV-u s primjenom od 1. siječnja 2025. godine, iznajmljivači nerezidenti iz država članica EU-a, mogu 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. Na taj način je porezni status iznajmljivača nerezidenta i domaćeg iznajmljivača izjednačen.

Naime, u odnosu na oporezivanje do kraja 2024. godine, primjena posebnog postupka oporezivanja za male porezne obveznike u tuzemstvu, predstavlja značajnu promjenu, budući iznajmljivači nerezidenti do tada nisu imali mogućnost primijeniti oslobođenje od plaćanja PDV-a u RH do visine propisanog praga za ulazak u registar obveznika PDV-a, već su posebni postupak za male porezne obveznike mogli primjenjivati isključivo u svojoj državi članici sjedišta. Ali prema izmjenama Zakona o PDV-u koje izmjene su usklađene s Direktivom EU, od 1. siječnja 2025. godine porezni obveznici mogu primjenjivati oslobođenje od plaćanja PDV-a i drugim državama članicama EU u kojima nemaju sjedište. No, primjena posebnog postupka oporezivanja za male porezne obveznike je opcionalna što znači da mali porezni obveznici mogu odlučiti hoće li ga primijeniti ili ne.

Sukladno navedenom, ako se odluče za primjenu posebnog postupka za male porezne obveznike u tuzemstvu, nerezidenti se trebaju prijaviti putem svoje države članice sjedišta, ako ispunjavaju uvjete propisane čl. 90.st.2. Zakona o PDV-u, kojim je određeno: porezni obveznik sa sjedištem, prebivalištem ili uobičajenim boravištem u drugoj državi članici ima pravo primijeniti oslobođenje od plaćanja PDV-a ako su ispunjeni sljedeći uvjeti:

- godišnji promet u Uniji nije bio veći od 100.000,00 eura,
- vrijednost isporuka dobara i usluga obavljenih u tuzemstvu nije bila veća od 60.000,00 eura.

Radi praćenja propisanih uvjeta, nerezidenti koji koriste porezno oslobođenje, moraju tromjesečno podnositi izvješće u svojoj državi članici, koje uključuje vrijednost izvršenih isporuka u svim državama članicama u kojima se primjenjuje prekogranična shema te vrijednost obavljene isporuke u tuzemstvu.

Za potrebe primjene posebnog postupka za male porezne obveznike može postojati samo jedna država članica sjedišta (to je država članica u kojoj se nalazi sjedište gospodarske djelatnosti poreznog obveznika), kojoj se prijavljuje namjera za primjenu oslobođenja od plaćanja PDV-a i u drugim državama članicama u kojima nemaju sjedište. Prema podnesenoj prijavi, država članica sjedišta dodjeljuje poreznom obvezniku **individualni identifikacijski broj** za primjenu oslobođenja s nastavkom „EX“, koji broj mogu koristiti radi primjene posebnog postupka za male porezne obveznike u RH ali i u svim drugim državama članicama EU.

Međutim, nerezidenti koji primjenjuju posebni postupak oporezivanja za male porezne obveznike u tuzemstvu i koji prijeđu jedan ili oba navedena iznosa, upisuju se u registar obveznika PDV-a od prvoga dana koji slijedi nakon dana prelaska tih iznosa. Radi navedenog a prelaskom tih iznosa, nerezidenti su obvezni u roku od 8 dana od dana prelaska, PU, Područnom uredu Zagreb, Ispostavi za nerezidente podnijeti Zahtjev za registriranje za potrebe PDV-a radi upisa u registar obveznika PDV-a. Područni ured Zagreb donosi rješenje o dodjeli PDV ID broja odmah a najkasnije 8 dana od dana podnošenja Zahtjeva, te upisuje nerezidenta iznajmljivača u registar obveznika

PDV-a od prvoga dana koji slijedi nakon dana prelaska navedenih iznosa.

Međutim, u slučaju kada nerezident iznajmljivač ne podnese zahtjev za registriranje za potrebe PDV-a radi upisa u registar obveznika PDV-a, PU će po **službenoj dužnosti** donijeti rješenje o dodjeli PDV ID broja odmah, a najkasnije 8 dana od dana kada je država članica u kojoj porezni obveznik ima sjedište, dostavila obavijest da je porezni obveznik prekoračio prag godišnjeg prometa u EU od 100.000,00 eura.

Naglašava se da porezni obveznik sa sjedištem u trećoj zemlji ne može na obavljene usluge za koje je mjesto oporezivanja u RH, primjenjivati posebni postupak za male porezne obveznike.



ističemo...

Slijedom navedenog, ako uslugu smještaja pružaju izravno fizičkim osobama u RH, uz zadovoljenje propisanih uvjeta, nerezidenti na obavljenu uslugu primjenjuju oslobođenje od plaćanja PDV-a ako su kao mogućnost odabrali posebni postupak oporezivanja malih poreznih obveznika. U tom slučaju su iznajmljivači nerezidenti na izdanom računu za obavljenu uslugu smješta u RH, dužni iskazati individualni identifikacijski broj s nastavkom EX kojeg im je izdala država članica sjedišta, a koju obavijest o dodijeljenom individualnom identifikacijskom broju su dostavili Poreznoj upravi RH. Kao mali porezni obveznik, nerezident u računu mora navesti da su obavljene usluge oslobođene plaćanja PDV-a temeljem članka 90. stavka 2. Zakona o PDV-u, i to bez prava na odbitak pretporeza.

3.2. Obveza registriranja iznajmljivača nerezidenta za potrebe PDV-a i dodjela PDV ID broja

Ako nisu odabrali mogućnost primjene posebnog postupka i ne žele biti mali porezni obveznici u RH, iznajmljivači koji su državljani država članica EU, u slučaju kada pružaju uslugu smještaja izravno gostima na nekretnini koja se nalazi u RH, **moraju se registrirati za potrebe PDV-a u RH**, koji je postupak propisan čl. 77 st.5. točka a) Zakona o PDV-u. To znači da se najkasnije 15 dana prije početka obavljanja isporuka u RH, trebaju prijaviti u PU, Područni ured Zagreb, Ispostavi za nerezidente, radi dodjele PDV ID broja te upisa u registar obveznika PDV-a. U tom slučaju su iznajmljivači nerezidenti odmah od početka obavljanja djelatnosti, obveznici PDV-a, budući se na njih ne odnosi propisani prag za upis u PDV za RH od 60.000,00 eura te propisani prag za ostvareni promet u Uniji od 100.000,00 eura.

Jednako tako, ako strani porezni obveznik ne može prenijeti poreznu obvezu temeljem čl. 75. st. 2. Zakona o PDV-u na primatelja u tuzemstvu, tada je obavezan registrirati se za potrebe PDV-a u RH i na obavljene oporezive isporuke obračunati i platiti hrvatski PDV.



TELEFON ZA KONZULTACIJE

Ponedjeljkom i četvrtkom

od 11.00 do 15.30 sati,

utorkom, srijedom i petkom

od 8.30 do 13.00 sati.

01/ 48 36 046 i 01/ 49 21 739



**ističemo...**

Zahtjev za registriranje za potrebe PDV-a dostavlja se na Obrascu P-PDV², nakon čega Ispostava za nerezidente donosi rješenje o dodjeli PDV ID broja odmah, a najkasnije 8 dana od dana podnošenja zahtjeva i ujedno nerezidenta iznajmljivača upisuje u registar obveznika PDV-a.

Nakon što su upisani u registar obveznika PDV-a, nerezidenti su za obavljene usluge smještaja dužni izdavati račune prema odredbama hrvatskog Zakona o PDV-u s iskazanim PDV ID brojem dodijeljenim u RH te obračunati hrvatski PDV po stopi od 13%, voditi propisane evidencije za obračun i plaćanje PDV-a (knjige U-RA i knjige I-RA), imaju pravo na priznavanje pretporeza uz zadovoljenje propisanih uvjeta (režijski troškovi, sredstva za čišćenje i dr.), te postaju obveznici podnošenja PDV prijave u RH. Prijava PDV-a podnosi se mjesečno na Obrascu PDV koji se predaje elektroničkim putem do 20-og dana u mjesecu po završetku mjesečnog razdoblja oporezivanja.

3.3. Prijenos porezne obveze kada ne postoji obveza registriranja iznajmljivača nerezidenta za potrebe PDV-a

Iznimno, iznajmljivači nerezidenti koji nemaju prebivalište ili uobičajeno boravište u RH, nisu se obvezni registrirati za potrebe PDV-a, ako mogu prenijeti poreznu obvezu na poreznog obveznika u RH kojemu obavljaju isporuku. Navedeno proizlazi iz odredbe čl. 75. st. 2. Zakona o PDV-u, kojim je propisano da ako oporezive isporuke dobara ili usluga obavlja porezni obveznik koji nema sjedište, prebivalište ili uobičajeno boravište i nije registriran za potrebe PDV-a u tuzemstvu, PDV plaća porezni obveznik, odnosno pravna osoba koja nije porezni obveznik, ali je registrirana za potrebe PDV-a kojemu je obavljena isporuka dobara ili usluga. Primjena zakonske odredbe o prijenosu porezne obveze prema članku 75. stavku 2. Zakona o PDV-u obvezujuća je za primjenu.

Navedeno je potvrđeno i u mišljenju MF, KLASA:410-19/19-02/7; URBROJ:513-07-21-01/19-1 od 11. siječnja 2019. koje se može pronaći na mrežnim stranicama PU, iz kojeg se izvaja dio:

“Potrebno je naglasiti da je primjena odredbi o prijenosu porezne obveze prema članku 75. stavku 2. Zakona o PDV-u obvezujuća, stoga strani porezni obveznik koji nije registriran za potrebe PDV-a u tuzemstvu kada obavlja isporuke oporezive u tuzemstvu i dalje prenosi poreznu obvezu na primatelja ne zaračunava PDV, dok strani porezni obveznik koji je registriran za potrebe PDV-a u tuzemstvu na oporezive isporuke obavljene u tuzemstvu zaračunava hrvatski PDV.”

**ističemo...**

Sukladno navedenom, ako nerezident iz EU-a prodaje usluge smještaja hrvatskom poreznom obvezniku, primjerice izravno turističkoj agenciji sa sjedištem u RH, ne mora se registrirati za potrebe PDV-a jer se prema čl. 75. st. 2. Zakona o PDV-u, porezna obveza prenosi na turističku agenciju kao primatelja usluge, što znači da je PDV obvezan platiti primatelj usluge.

Prijenos porezne obveze obavlja se neovisno od toga je li turistička agencija u sustavu PDV-a ili nije. Domaća turistička agencija koja preuzima obvezu obračuna PDV-a, na primljenu uslugu smještaja od strane iznajmljivača nerezidenta, treba obračunati PDV po stopi od 13%. No, kako je turistička agencija obvezna primjenjivati posebni postupak oporezivanja marže, nema pravo na odbitak pretporeza.

Međutim, u slučaju kada nerezident iz EU-a prodaje uslugu smještaja stranim turističkim agencijama, obvezan je registrirati se za potrebe PDV-a u RH kao i u slučaju kada usluge smještaja prodaje izravno gostima, budući se u tom slučaju ne može primijeniti prijenos porezne obveze prema čl. 75. st. 2. Zakona o PDV-u. Kao obveznik PDV-a koji ima hrvatski PDV ID broj, nerezident je dužan izdati račun prema odredbama Zakona o PDV-u, te obračunati PDV po stopi od 13%, ali uz propisane uvjete ostvaruje i pravo na odbitak pretporeza.

4. Obveze iznajmljivača iz EU s motrišta poreza na dohodak

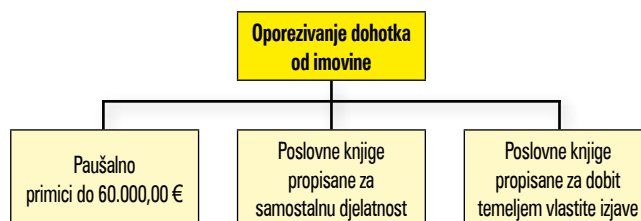
Već je naglašeno da iznajmljivači nerezidenti trebaju PU prijaviti početak obavljanja iznajmljivanja u RH na Obrascu RPO radi upisa u registar poreznih obveznika, kada i odlučuju o načinu obračuna i plaćanja poreza na dohodak od imovine.

Naime, obavljene usluge iznajmljivanja soba i postelja putnicima i turistima te organiziranjem kampova, podliježu plaćanju poreza na dohodak od imovine, koji se može oporezivati:

- u paušalnom iznosu ako nisu po toj osnovi ostvareni primici veći od 60.000,00 eura (čl. 57.st.2. zakona),
- kao dohodak od samostalne djelatnosti koji se utvrđuje kao razlika između primitka i izdataka na osnovi podataka iz poslovnih knjiga i evidencija (čl. 34. st. 1. i 2. Zakona),
- porezom na dobit prema vlastitom zahtjevu (čl. 36. Zakona).

Načini plaćanja poreza na dohodak od imovine, prikazani su u nastavku na slici 1.

Slika 1. Načini plaćanja poreza na dohodak od imovine



4.1. Godišnje paušalno oporezivanje dohotka

Za nerezidenta mogućnost paušalnog oporezivanje dohotka od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima te or-

² Obrazac P-PDV sastavni je dio Pravilnika o PDV-u (Nar. nov., br. 79/13. – 68/25.)

ganiziranja kampova uređeno je odredbama: čl. 82. st. 3. Zakona te čl. 7. Pravilnika.

Prema čl. 82. st. 3. Zakona, propisano je da nerezidenti iznajmljivači koji su upisani u registar obveznika PDV-a, čija vrijednost isporuka u prethodnoj kalendarskoj godini nije bila veća od iznosa propisanog za obvezni ulazak u sustav PDV-a, a ispunjava uvjete iz čl. 82. st. 2. Zakona, te uvjete propisane posebnim propisima, mogu utvrđivati i plaćati porez na dohodak u paušalnom iznosu.

Nadalje, odredbama čl. 7. Pravilnika, propisano je da obveznik plaćanja godišnjeg paušalnog poreza na dohodak od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i od organiziranja kampova, može biti fizička osoba – građanin, ako kumulativno 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 prema Zakonu o PDV-u (što se iznimno ne odnosi na nerezidente koji mogu plaćati porez na dohodak u paušalnom iznosu iako su registrirani kao obveznici PDV-a),
- dohodak ne utvrđuje prema čl. 30. – 35. Zakona, odnosno na temelju poslovnih knjiga propisanih za samostalnu djelatnost, pod uvjetom:
 - da organizira smještaj u sobi, apartmanu i kući za odmor, do najviše 10 soba, odnosno 20 kreveta, i/ili
 - da organizira smještaj u kampu i/ili kamp-odmorištu, organiziranim na zemljištu, s ukupno najviše 10 smještajnih jedinica, odnosno za 30 gostiju istodobno, i/ili
 - 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.

Porezna uprava je za paušalno oporezivanje dohotka od iznajmljivanja nerezidenata iz država članica EU i iz trećih država, izdala mišljenje, Broj Klase:410-01/17-01/1713; Uredžbeni broj:513-07-21-01/18-2, od 07. svibnja 2018. koje se može pronaći na njenim mrežnim stranicama.



ističemo...

Prema tome, iznajmljivači nerezidenti s motrišta dohotka mogu plaćati paušalni porez na dohodak prema rješenju PU do visine primitaka od 60.000,00 eura neovisno od toga što su s motrišta PDV-a, registrirani za potrebe PDV-a.

Međutim, prema čl. 15.st.3. Pravilnika, ako PU na temelju raspoloživih podataka, utvrdi da porezni obveznik prekoračuje odobreni broj kreveta, odnosno broj smještajnih jedinica u kampu i/ili kamp-odmorištu odnosno broj smještajnih jedinica u objektu za robinzonski smještaj u kojima pruža usluge smještaja na temelju rješenja o odobrenju, izvijestit će poreznog obveznika o obvezi utvrđivanja dohotka prema čl. 30. – 35. Zakona, odnosno na temelju poslovnih knjiga.

4.2. Donošenje odluke jedinica lokalne samouprave o visini 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 jedinica lokalne samouprave (dalje:JLS), te se ista primjenjuje na porezne obveznike koji djelatnosti iznajmljivanja i smještaja u turizmu obavljaju na području te JLS. To 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.

Odlukom predstavničkog tijela JLS, utvrđuje se visina paušalnog poreza:

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

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.

4.3. Propisani kriteriji za donošenje odluke JLS

Od početka 2025. godine primjenjuju se izmijenjene odredbe Zakona te Pravilnika 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 i dalje utvrđivati u paušalnom iznosu uz drugačije kriterije. Pravilnikom su propisani novi kriteriji po kojima predstavničko tijelo JLS svojim odlukama propisuje visinu paušalnog poreza na dohodak prema indeksu turističke razvijenosti (ITR) sukladno posebnom propisu, visina i način utvrđivanja godišnjega paušalnog dohotka i poreza na dohodak, rokove plaćanja poreza, evidencije i izvješća, te druge odredbe bitne za provedbu paušalnog oporezivanja. Prema ITR-u, JLS se razvrstava u pet skupina IV, III, II, I, 0, što se određuje prema propisima o turizmu na temelju stvarnih podataka o broju dolazaka turista, ostvarenih noćenja, broju posjetitelja.



ističemo...

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 kako je prikazano u Tablici 1. u stupcu 2.

Odluka predstavničkog tijela JLS može se 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, PU u roku od osam 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.

Međutim prema čl. 57. st. 7. Zakona, ako predstavničko tijelo JLS ne donese odluku kojom će propisati visinu paušalnog poreza u propisanom roku, visina paušalnog poreza po krevetu odnosno smještajnoj jedinici u kampu odnosno smještajnoj jedinici u objektu za robinzonski smještaj određuje se prema vrijednostima koje su navedene u stupcu 3. u Tablici 1.



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

Kategorija JLS prema indeksu turističke razvijenosti	Iznos paušalnog poreza ako je JLS donijela Odluku (čl. 57. st. 4. Zakona)	Iznos paušalnog poreza 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

5. Utvrđivanje godišnjeg paušalnog dohotka

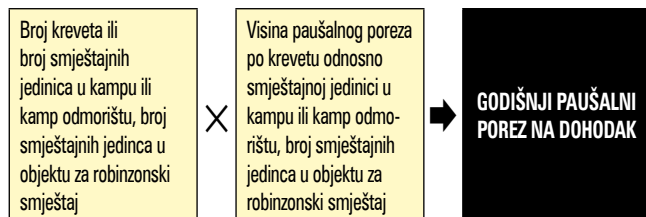
Iznajmljivaču koji nema prebivalište ili uobičajeno boravište na području RH a kojem je nadležan ured izdao rješenje o odobrenju za pružanje usluga smještaja u domaćinstvu prema odredbama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti, godišnji paušalni porez na dohodak utvrđuje se **poreznim rješenjem koje donosi Ispostava za nerezidente**. Doneseno porezno rješenje vrijedi i za sljedeće godine, sve do izmjene odnosno donošenja novog rješenja.

Osim iznosa godišnjeg paušalnog poreza na dohodak, poreznim rješenjem utvrđuje se i iznos tromjesečnog poreza na dohodak te rokovi njegova plaćanja, visina paušalnog poreza po krevetu odnosno smještajnoj jedinici u kampu, broj kreveta ili smještajnih jedinica u kampu ili kamp odmorištu, odnosno broj smještajnih jedinica u objektu za robinzonski smještaj.

5.1. Način utvrđivanja godišnjeg paušalnog poreza na dohodak

Godišnji paušalni porez na dohodak, a prema čl. 8. st. 1. Pravilnika, utvrđuje se 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 nadležnog ureda, pri čemu se kao broj kreveta uzima samo broj stalnih kreveta a ne i pomoćnih kreveta koji mogu biti navedeni u rješenju kojim se građaninu odobrava pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu,
- visine paušalnog poreza po krevetu odnosno po smještajnoj jedinici u kampu i/ili kamp-odmorištu odnosno po smještajnoj jedinici u objektu za robinzonski smještaj.



Prema čl. 9. Pravilnika, godišnji paušalni dohodak utvrđuje se kao količnik utvrđenog paušalnog poreza na dohodak i propisane stope od 12 % iz čl. 82. st. 5. Zakona.

Iz navedenog proizlazi da uz zadovoljenje propisanih uvjeta, nerezidenti mogu plaćati paušalni porez na dohodak po osnovi iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organiziranja

kampova u 2025. godini, na način da se godišnja porezna osnovica pomnoži stopom poreza na dohodak od 12%.

5.2. Primjer poreznog rješenja za nerezidenta o iznosu godišnjeg paušalnog dohotka za 2025. godinu

Prema rješenju o pružanju ugostiteljskih usluga građana u domaćinstvu, nerezident u smještajnoj jedinici iznajmljuje 8 kreveta u Općini Dobrinj. Prema poreznom rješenju kojeg je za izdala Ispostava za nerezidente, za razdoblje od 1. siječnja 2025. godine, sve do donošenja novog rješenja, utvrđuje se iznos godišnjeg paušalnog poreza na dohodak u iznosu od 560,00 €.

Visina paušalnog poreza na dohodak po krevetu utvrđena je u iznosu od 70,00 €, po krevetu na temelju čl. 57. st. 4. Zakona i Odluke visini paušalnog poreza za djelatnost iznajmljivanja i smještaja u turizmu Općine Dobrinj.

Elementi za donošenje poreznog rješenju su:

Red. br.	Opis	Iznos u €
1.	Iznos godišnjeg paušalnog poreza na dohodak (8 kreveta x 70,00 € po krevetu)	560,00
2.	Iznos tromjesečnog poreza na dohodak (560,00:4 mj)	140,00
3.	Ukupan godišnji paušalni dohodak (količnik paušalnog poreza na dohodak i porezne stope od 12%; (560,00 : 0,12)	4.666,67

Primjer poreznog rješenja za nerezidenta kojeg izdaje PU:

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINANCIJA POREZNA UPRAVA
PODRUČNI URED ZAGREB
ISPOSTAVA ZA NEREZIDENTE

Johan Jaan
Klimno 222
51511 Malinska

KLASA: UP/I-410-23/2025-22/0111
URBROJ: 513-07-01-12-2025-01
Zagreb, Avenija Dubrovnik 32,
9. travnja 2025.

Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured ZAGREB, Ispostava za nerezidente, u predmetu utvrđivanja godišnjeg paušalnog dohotka i godišnjeg paušalnog poreza na dohodak ostvarenog od obavljanja djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu, na temelju članka 95. stavka 1. Općeg poreznog zakona (Narodne novine, broj 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 42/20, 114/22 i 152/24), članka 82. stavka 2. 3. i 5. Zakona o porezu na dohodak (Narodne novine, broj 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 138/20, 151/22, 114/23 i 152/24) i članka 11. točke 3. Zakona o Poreznoj upravi (Narodne novine, broj 115/16 – 152/24) po službenoj dužnosti donosi

POREZNO RJEŠENJE

OIB: 11111111112

- Ukida se rješenje KLASA: UP/I-410-23/2021-22/00666, URBROJ: 513-07-01-12-2021-01 od 26.02.2024. godine s danom 31.12.2024.
- Poreznom obvezniku Johan Jaan iz Klimno 222, Malinska koji pruža ugostiteljske usluge u domaćinstvu utvrđuje se za

razdoblje od 01.01.2025. godine, sve do donošenja novog rješenja:

- 1) Iznos godišnjeg paušalnog dohotka 4.666,67 EUR
- 2) Iznos godišnjeg paušalnog poreza na dohodak i tromjesečnog poreza na dohodak

Objekt	Iznos godišnjeg paušalnog poreza na dohodak	Iznos tromjesečnog poreza na dohodak
1. Županje 13/3	560,00 EUR	140,00 EUR
općina Dobrinj HR5310010051707412004		

- III) Porezni o bveznik dužan je uplatiti utvrđeni tromjesečni iznos poreza na dohodak do kraja svakog tromjesečja.
- IV) Prva tromjesečna obveza po ovom rješenju počinje teći s dospijecom za II. tromjesečje 2025. godine.
- V) Utvrđeni iznos paušalnog poreza na dohodak uplaćuje se: u iznosu od 140,00 EUR na račun HR5310010051707412004, uz obveznu naznaku modela "HR68" i poziva na broj primateljica "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

Sukladno članku 82. stavku 11. Zakona o porezu na dohodak, donesen je Pravilnik o paušalnom oporezivanju djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu (Narodne novine, broj 1/19, 1/20, 1/21, 156/22, 1/24 i 16/25) kojim su propisani kriteriji kojim će predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave svojom odlukom propisati visinu paušalnog poreza na dohodak prema indeksu turističke razvijenosti sukladno posebnom propisu te druge odredbe bitne za provedbu paušalnog oporezivanja. Slijedom navedenog, potrebno je ukinuti rješenje KLASA: UP/1-410-23/2021-22/00660, URBROJ: 513-07-01-12-2021-01 od 26.02.2024. godine s danom 31.12.2024. te donijeti novo rješenje za 2025. godinu u utvrđenom iznosu godišnjeg paušalnog dohotka i godišnjeg paušalnog poreza na dohodak, kao što je navedeno u izreci.

Godišnji paušalni dohodak utvrđen je na temelju članka 9. Pravilnika o paušalnom oporezivanju djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu.

Godišnji porez na dohodak u paušalnom iznosu utvrđen je na temelju članka 82. stavaka 2. i 5. Zakona o porezu na dohodak te članka 8. Pravilnika kao umnožak broja kreveta odnosno broja smještajnih jedinica u kampu i/ili kamp-odmorištu odnosno broja smještajnih jedinica u objektu za robinzonski smještaj, u kojima se temeljem rješenja o odobrenju nadležnog ureda pružaju ugoštiteljske usluge 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.

Visina paušalnog poreza na dohodak po krevetu utvrđena je u iznosu od 70,00 EUR po krevetu na temelju članaka 57. stavka 4. Zakona o porezu na dohodak i članka 2., 3. i 4. Pravilnika o paušalnom oporezivanju djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu i Odluke o visini paušalnog poreza po krevetu, smještajnoj jedinici u kampu i smještajnoj jedinici u objektu za robinzonski turizam Općine Dobrinj donesene na sjednici 24.

veljače 2025. za objekt Županje 13/3 (broj kreveta 8, datum dobivenog odobrenja 16.06.2021. godine).

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

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

Na nepravodobno uplaćeni iznos poreza plaća se zatezna kamata sukladno članku 130. Općeg poreznog zakona, članku 29. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23) i članku 3. Zakona o kamatama (Narodne novine, broj 94/04 i 35/05).

Žalba ne odgađa izvršenje ovog rješenja temeljem članka 186. stavka 2 Općeg poreznog zakona.

Prema članku 9. stavku 2. točki 60. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, broj 115/16 i 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 podnijeti 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 u 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 (Narodne novine, broj 156/22) upravna pristojba se ne plaća pred tijelima državne uprave.

Voditelj ispostave

5.3. Propisani rokovi za plaćanje godišnjeg paušalnog poreza na dohodak i uplatni račun

Prema čl. 12. Pravilnika, godišnji paušalni porez 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 slijedećim datumima valute:

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

Iznimno, 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.

Prema Naputku o načinu uplaćivanja prihoda proračuna, obveznih doprinosa te prihoda za financiranje drugih javnih potreba u 2025. godini (N ar. nov., br. 22/25. – 68/25.), a na temelju poreznog rješenja kojeg izdaje PU, paušalni porez na 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	Npr. Grad Split HR2710010051740912004 Npr. Grad Rijeka HR8310010051737312005

Na nepravodobno uplaćeni iznos paušalnog poreza na dohodak, obračunava se zatezna kamata, koja za razdoblje od 1.7. do 31.12.2025. godine iznosi **5,15 % godišnje**.

5.4. Plan dospijea poreznih obveza

Godišnji paušalni porez na dohodak utvrđuje se poreznim rješenjem koje donosi nadležna ispostava PU. Doneseno rješenje vrijedi i za sljedeće godine sve do donošenja novog rješenja, a u jednom rješenju iskazuje se ukupan godišnji paušalni porez za sve objekte poreznog obveznika u kojima se pružaju usluge smještaja.

Budući PU više ne dostavlja naloge za uplatu tromjesečnih iznosa poreza na dohodak, uz porezno rješenje dostavlja se plan dospijea poreznih obveza s iznosom tromjesečnih obveza te podacima za uplatu – modelom uplate, šifrom vrste poreza te uplatnom računom proračuna JLS prema sjedištu smještajne jedinice.

Iznajmljivačima nerezidentima, porezno rješenje i otplatni plan dostavljaju se na stranu adresu koja je u RPO registru evidentirana za dostavu pismena.

5.5. 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 građanin 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 sljedeće godine** ukinuti postojeće rješenje o godišnjem paušalnom porezu na dohodak, te donosi novo rješenje, koje će biti na 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 nerezident je dužan prijaviti ispostavi za nerezidente 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.

9. Evidentiranje primitaka u Obrascu EP

Prema 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 pro-

pisane čl. 34. 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...

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. Obrazac EP vodi se posebno za svaku kalendarsku godinu.

U vezi evidentiranja primitaka iznajmljivača u Obrascu EP u slučaju iznajmljivanja apartmana preko stranih agencija, PU je **7. veljače 2024. godine** izdala mišljenje KLASA:410-19/23-02/99; UR-BROJ:513-07-21-01-24-4, koje se može pronaći na njenim mrežnim stranicama, iz kojeg se izdvaja dio:

...Sljedom navedenog, bilo da iznajmljivač posluje s agencijom na način da agencija posluje u njegovo ime ili u svoje ime, račun koji izdaje iznajmljivač bilo gostu bilo agenciji (zavisno o ugovorenom odnosu) u punom se iznosu evidentira u Obrascu EP. Razlika u evidentiranju sastoji se u tome što je u slučaju kada agencija radi u ime iznajmljivača, u računu koji izdaje iznajmljivač ili agencija (zavisno o ugovorenom odnosu) sadržana agencijska provizija. S druge strane, u slučaju kada agencija radi u svoje ime, račun koji iznajmljivač izdaje agenciji nema sadržanu agencijsku proviziju (budući da je sklopljen takav ugovor o poslovanju, te proviziju agencija dodaje kada izdaje račun gostu) te se u tom slučaju, a budući da se niti ne iskazuje na računu koji iznajmljivač izdaje agenciji, agencijska provizija ne evidentira u primitke u Obrascu EP.

Evidencija o prometu zaključuje se svake godine a iznajmljivačima evidentirani promet temeljem izdanih računa služi za utvrđivanje osnovice za plaćanje članarine turističkim zajednicama. Jednako tako, ako primici od primljenih naknada za iznajmljivanje prekorače granični iznos od 60.000,00 eura, PU će sa 1. danom mjeseca koji slijedi iza 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 prema čl. 37. st. 1. Zakona. U tom slučaju iznajmljivač je obvezan prijeći na utvrđivanje dohotka prema poslovnim knjigama sukladno čl. 30.-35. Zakona.

10. Obveza izdavanja računa

Porezni obveznik koji pruža ugostiteljske usluge u domaćinstvu te po toj osnovi plaća porez na dohodak u godišnjem paušalnom iznosu, obvezan je izdati račun za svaku obavljenu uslugu. 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. Sukladno čl. 13. 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 obavljene usluge.

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.

Nastavno se daje primjer računa nerezidenta iz EU (koji plaća paušalni porez na dohodak), sa propisanim elementima za obavljenu ugostiteljsku uslugu u domaćinstvu – iznajmljivanje apartmana izravno gostu, a koji je registriran za potrebe PDV-a u RH, radi čega postoji obvezna obračuna PDV-a za uslugu smještaja po stopi od 13%. U slučaju kada bi nerezident odabrao primjenu posebnog postupka za oporezivanje malih poreznih obveznika, tada se na računu ne iskazuje PDV.

Beatrice Catinela

Italija

Strada Delle Pere 12

PDV ID broj: HR2222222221

Datum izdavanja: 14.7.2025.

Datum obavljene usluge: 14.7.2025.

Korisnik usluge: Ana Anić, Zagreb

Račun br. 5/25

Usluga najma apartmana za 4 osobe za razdoblje od 1.7.2025. do 14.7.2025. (14 dana)

Naziv usluge	Broj dana	Cijena po danu u eurima	Ukupno eura
Smještaj u apartmanu A1 u Zadru	14	120,00	1.680,00
Porezna osnovica			1.680,00
Stopa PDV-a 13% (čl. 38. st.3. t.a) Zakona o PDV-u			218,40
UKUPNO EURA			1.898,40

Iznajmljivač: Beatrice Catinela

Način plaćanja: novčanice

Izdani račun za korištenje apartmana, iznajmljivač 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 obavljeno plaćanje u gotovini ili bezgotovinski.

Ako iznajmljivač tijekom 2025. godine ostvari oporezive primitke iznad 60.000,00 eura, obavezan je nadležnoj ispostavi PU podnijeti RPO obrazac 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.

Posebno se napominje da iznajmljivač nerezident 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.

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.

11. Status iznajmljivača državljana trećih zemalja

Ako nerezident iz treće države, (primjerice, Bosne i Hercegovine) pruža usluge smještaja u RH, obavezan je prema mjestu obavljanja djelatnosti osnovati obrt ili trgovačko društvo radi pružanja usluga u domaćinstvu. Tada se u poreznom smislu smatraju hrvatskim rezidentima te stječu jednaka prava i obveze kao i hrvatski rezidenti.

12. Registriranje obrta

U slučaju kada nerezident iz treće države odluči otvoriti obrt, s poreznog motrišta moguća su tri načina za plaćanje poreza:

- vođenje poslovnih knjiga na način propisan za samostalnu djelatnost prema čl. 30. – 35. Zakona (Knjiga primitaka i izdataka, Popis dugotrajne imovine, Evidencija o tražbinama i obvezama i Knjiga prometa), pri čemu se poslovne knjige vode prema načelu blagajne. Osnovica za obračun poreza na dohodak utvrđuje se kao razlika između primitka i izdataka koji su evidentirani u Knjizi primitaka i izdataka, pri čemu postoji obveza podnošenja godišnje porezne prijave na Obrascu DOH do kraja veljače tekuće za prethodnu godinu. Tijekom godine plaća se predujam poreza na dohodak do kraja mjeseca za prethodni mjesec na temelju podataka iz podnesene godišnje prijave.

Predujam poreza na dohodak od iznajmljivanja soba i postelja turistima, uplaćuje se na uplatni račun grada/općine gdje se smještajna jedinica nalazi, prema modelu uplate HR68, šifri konta 1430 – te OIB.
- plaćanje paušalnog porez na dohodak po osnovi samostalne djelatnosti dok ostvareni primitak po toj osnovi nije veći od 60.000,00 eura godišnje. Ako ostvaren primitak prelazi propisani prag za ulazak u sustav PDV-a, tada je iznajmljivač obavezan početi voditi poslovne knjige na način propisan za samostalne djelatnosti. U tom slučaju će PU ukinuti rješenje o godišnjem paušalnom porezu na dohodak te donijeti rješenje o plaćanju predujma poreza na dohodak sukladno čl. 37. st. 1. Zakona. Jednako tako, ako takav porezni obveznik u tekućoj godini ostvari vrijednost isporuka dobara ili obavljenih usluga veću od 60.000,00 eura, obavezan je s prvim danom koji slijedi nakon dana prelaska praga, upisati se u registar obveznika PDV-a te obračunavati PDV na obavljene isporuke. U slučaju da porezni obveznici posluju s poreznim obveznicima iz drugih država članica EU, moraju se registrirati za potrebe PDV-a u RH.
- podnošenje izjave o plaćanju poreza na dobit umjesto poreza na dohodak kada se vode poslovne knjige na način propisan Zakonom o računovodstvu.

12.1. Osnivanje trgovačkog društva

U slučaju kada nerezident iz treće zemlje odluči osnovati trgovačko društvo, postaje obveznik plaćanja poreza na dobit sukladno čl. 2. st. 1. Zakona o porezu na dobit od početka obavljanja djelatnosti, kada treba voditi dvojno knjigovodstvo i poslovne knjige propisane Zakonom o računovodstvu.

