



# Oporezivanje stranih iznajmljivača nekretnina (nerezidenata) u RH

mr. sc. Mirjana Mahović Komljenović

U prošlom broju pisali smo o oporezivanju rezidenata iznajmljivača soba i postelja, dok se ovim člankom pojašnjavaju obveze poreza na dohodak i PDV-a za iznajmljivače nerezidente koji ugostiteljske usluge smještaja u okviru domaćinstva, obavljaju izravno gostima ili posredstvom domaće ili strane turističke agencije.

Osim građana rezidenata koji na području RH imaju prebivalište ili uobičajeno boravište, i građani koji su državljani EU, država članica Europskog gospodarskog prostora i Švicarske Konfederacije a nisu rezidenti RH, mogu izravno putnicima i turistima iznajmljivati svoje stanove, sobe i postelje i zemljišta za kampove. Za obavljanje usluga smještaja u vlastitoj, moraju ishoditi rješenje nadležnog ureda o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu. 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 ovisi o njihovom statusu, jesu li u RH registrirani za potrebe PDV-a ili nisu, a uz ispunjenje propisanih uvjeta mogu izabrati: ili paušalno plaćanje poreza na dohodak ili utvrđivanje dohotka prema poslovnim knjigama.

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 40.000,00 eura.

## 1. Uvod

Uz zadovoljenje propisanih uvjeta, ugostiteljske usluge smještaja u okviru domaćinstva, mogu pružati iznajmljivači. Prema čl. 30. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti (Nar. nov., br. 85/15.–126/21.), 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 smatraju iznajmljivačima, ako su u RH vlasnici apartmana i kuća za odmor, i ishodili su 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.- 114/22., 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.

## 2. Što obuhvaća djelatnost ugostiteljskih usluga građana u domaćinstvu

Za pružanje ugostiteljskih usluga smještaja u okviru svog domaćinstva, građani iznajmljivači moraju biti vlasnici smještajnih objekata (apartmana, kuća za odmor, kampa i dr.) u kojima se obavlja djelatnost.

Prema čl. 30. st. 2. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti, propisano je da se ugostiteljskim uslugama u domaćinstvu smatraju:

- usluge 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,

- usluge smještaja u kampu i/ili kamp odmaralištu, organizirano 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,
- smještaj u objektu za robinzonski smještaj u kojem se usluge pružaju u prostorijama ili na prostorima, kapacitet kojih 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
- usluge pružanja doručka gostima kojima iznajmljivač pruža usluge smještaja u sobi, apartmanu i kući za odmor.



### ističemo...

Svi nerezidenti koji u RH nemaju prebivalište ili uobičajeno boravište, a u RH obavljaju djelatnost iznajmljivanja nekretnina, imaju obvezu reguliranja prava i obveza vezanih za poreza na dohodak i PDV. Njihov porezni položaj ovisi o njihovom statusu, jesu li u RH registrirani za potrebe PDV-a ili nisu, a uz ispunjenje propisanih uvjeta mogu izabrati: ili paušalno plaćanje poreza na dohodak ili utvrđivanje dohotka prema podacima iz poslovnih knjiga.

Navedeno je propisano odredbama Zakona o porezu na dohodak (Nar. nov., br. 115/16. – 114/23., dalje Zakon) te **novim Pravilnikom o paušalnom oporezivanju djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu (Nar. nov., br. 1/19. – 1/24., dalje Pravilnik).**

Naime, od početka 2024. godine primjenjuju se izmijenjene odredbe Zakona, prema kojima se odredbama između ostalog, ukinuo prizet porezu na dohodak, te povećale stope poreza na dohodak s 10% na 12% koje se odnose na konačne dohotke.<sup>1</sup>

Stoga 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 2024. godini, na način da se godišnja porezna osnovica pomnoži stopom poreza na dohodak od 12%, a prema novom čl. 9. Pravilnika, koji je stupio na snagu i primjenjuje se od 3. siječnja 2024. godine.

### 3. Odobrenje iznajmljivača nerezidenata za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu

Za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu iznajmljivanjem soba, apartmana ili kuća za odmor, iznajmljivači nerezidenti koji nemaju prebivalište na području RH, 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

<sup>1</sup> Prema Zakonu o porezu na dohodak, konačnim se dohotkom smatra dohodak koje je ostvarila fizička osoba od imovine i imovinskih prava, dohodak od kapitala i drugog dohotka koji se smatra konačnim, te dohodak od samostalne djelatnosti koji se oporezuje paušalno.

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 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 kampu ili kamp odmoru 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 (dalje: 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	15.3.2024.	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 paušalno 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 utvrđivanje godišnjeg poreza na dohodak na temelju poslovnih knjiga na paušalno utvrđivanje poreza na dohodak.

### 4. 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, ko-



pijom rješenja o kategorizaciji, i dr.) na nadležnu ispostavu PU prema mjestu gdje se nekretnina nalazi ili na adresu: Porezna uprava, Područni 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, 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.

U nastavku se prikazuje popunjena Izjava 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, 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 na njih se ne primjenjuje propisani prag od 40.000,00 € za obvezan ulazak u registar obveznika PDV-a.

## IZJAVA

### O STATUSU IZNAJMLJIVAČA – NEREZIDENATA

**Naziv (naziv /ime i prezime, OIB):** Johan Hans,  
OIB: 1111111112

**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,  
 b) izvan Europske unije

Obveznik poreza na dobit u zemlji rezidentnosti:

DA  (zaokružiti)

Obveznik poreza na dohodak u zemlji rezidentnosti:

DA  (zaokružiti)

Obveznik poreza na dodanu vrijednost u zemlji rezidentnosti:

DA  (zaokružiti)

Porezni status vrijedi od: 5.3.2024.

(upisati datum registracije)

Kontakt podaci: johan088@icloud.com

(obavezno upisati i e-mail adresu)

Porezni zastupnik ili opunomoćenik u Republici Hrvatskoj: NE  
(OIB, naziv, adresa, sjedište, dokumentacija o imenovanju poreznog zastupnika ili opunomoćenika)

## 5. Porezne obveze građana iz EU-a za pružene ugostiteljske usluge u okviru iznajmljivanja vlastitih nekretnina

Nerezidenti koji u RH nemaju prebivalište ili uobičajeno boravište, a u RH obavljaju djelatnost iznajmljivanja vlastitih nekretnina, imaju obvezu reguliranja svojih prava i obveza vezanih za poreza na dohodak i PDV.

**S motrišta PDV-a:** njihov porezni položaj ovisi o tome, jesu li se u RH registrirani za potrebe PDV-a ili nisu te je li djelatnost iznajmljivanja obavljaju izravno gostima ili putem domaće ili strane turističke agencije.

**S motrišta dohotka:** iznajmljivači nerezidenti mogu izabrati paušalno plaćanje poreza, sve dok im vrijednost isporuke nije veća od 40.000,00 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 plaćanju poreza 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. – 82/23.).

### 5.1. Obveze iznajmljivača iz EU-a s motrišta PDV-a

Ako uslugu smještaja pružaju izravno fizičkim osobama u RH, na iznajmljivače nerezidente iz država članica EU-a, ne mogu se primijeniti odredbe o posebnom postupku oporezivanja za male porezne obveznike, koje su propisane odredbama čl. 90. st.1. Zakona o PDV-u (Nar. nov., br.73/13. – 114/23.), a neovisno o vrijednosti isporuka koje u RH obavljaju. Stoga su iznajmljivači nerezidenti odmah od početka obavljanja djelatnosti, obveznici PDV-a budući se na njih ne odnosi prag od 40.000,00 eura koji je propisan za obvezan upis u registar obveznika PDV-a. Navedena odredba proizlazi i iz presude Europskog suda pravde pod brojem C-97/09 u slučaju Schmelz, koju je RH dužna uvažavati.

### 5.2. Obveza registriranja za potrebe PDV-a i dodjela PDV ID broja

Iznajmljivači koji su državljani država članica EU, u slučaju kada pružaju uslugu smještaja izravno gostima na nekretnini koja se nalazi u RH, moraju se najkasnije 15 dana prije početka obavljanja isporuka u RH prijaviti u PU, Područni ured Zagreb, Ispostavi za nerezidente, radi registriranja za potrebe PDV-a u RH i dodjele PDV ID broja te upisa u registar obveznika PDV-a.



**ističemo...**

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

Zahtjev za registriranje za potrebe PDV-a dostavlja se na Obrascu P-PDV, 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 i 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.

### 5.3. Prijenos porezne obveze kada ne postoji obveza registriranje 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.

Navedeno je potvrđeno 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.



#### ističemo...

Prema tome, 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. 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 poseban postupak oporezivanja marže, nema pravo na odbitak pretporeza.

Međutim, u slučaju kada nerezident iz EU-a prodaje uslugu smještaja stranim turističkim agencijama, obavezan 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.

### 6. Obveze iznajmljivača iz EU-a 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 40.000,00 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).

### 6.1. Godišnje paušalno oporezivanje dohotka

Paušalno oporezivanje dohotka od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima te organiziranja 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 budući se na njih ne primjenjuje propisani prag za ulazak u sustav 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; Uruđbeni broj:513-07-21-01/18-2, od 07. svibnja 2018. koje se može pronaći na njenim mrežnim stranicama.



## 7. 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.

Visina paušalnog poreza propisuje se u iznosu koji ne može iznositi **manje od 19,91 eura**, a niti **više od 199,08 eura**.

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. 4. i 5. 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 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](mailto:lokalni.porezi@porezna-uprava.hr)**, u .pdf formatu ili word formatu s brojem i datumom službenog glasila u kojem je objavljena.

Međutim, ako predstavničko tijelo JLS ne donese odluku 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 iznosu od **99,54 eura**, a prema čl. 30. st. 2. Zakona te čl. 5. Pravilnika.

Prema navedenom proizlazi da su donesene Odluke predstavničkog tijela JLS o visini paušalnog poreza za djelatnost iznajmljivanja i smještaja u turizmu, koja se primjenjuje na porezne obveznike koji obavljaju djelatnost smještaja u turizmu na području te JLS, a objavljene su u Narodnim novinama najkasnije do 31. prosinca 2023., stupile na snagu 1. siječnja 2024. godine i primjenjuje se sve do donošenja nove Odluke.

Međutim, ako predstavničko tijelo JLS, donese novu Odluku o visini paušalnog poreza za djelatnost iznajmljivanja i smještaja u turizmu tijekom 2024. godine, navedena će Odluka stupiti na snagu tek 1. siječnja 2025. godine.

### 7.1. 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.

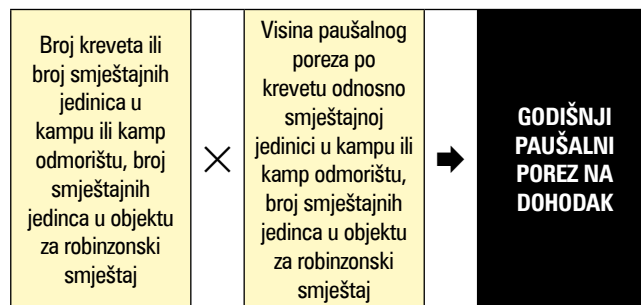
Doneseno porezno rješenje vrijedi i za sljedeće godine, sve do izmjene odnosno donošenja novog rješenja.

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.

### 6.2. 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.



Već je naglašeno da prema čl. 82. st.3. Zakona, iznajmljivači nerezidenti mogu plaćati paušalni porez na dohodak, iako su obveznici PDV-a, jer se na njih ne odnosi prag za obvezni ulazak u sustav PDV-a od 40.000,00 €.

Međutim, 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.

### 6.3. Iznosi godišnjeg paušalnog poreza na dohodak po broju kreveta ili broju smještajnih jedinica u kampu

Nastavno se daje tabelarni prikaz iznosa godišnjeg paušalnog poreza na dohodak po broju kreveta ili broju smještajnih jedinica u kampu ili kamp odmorištu, broju smještajnih jedinica u objektu za robinzonski smještaj, na temelju najnižeg i najvišeg iznosa paušalnog poreza te iznosa poreza ako JLS nije donijela odluku o visini paušalnog poreza.

Tablica 1: Godišnji paušalni porez na dohodak po broju kreveta ili broju smještajnih jedinica

Broj kreveta ili broj smještajnih jedinica u kampu ili kamp odmorištu, broj smještajnih jedinica u objektu za robinzonski smještaj	Najniži iznos paušalnog poreza 19,91 eura	Najviši iznos paušalnog poreza 199,08 eura	Ako predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave nije donijelo odluku 99,54 eura
1	19,91	199,08	99,54
2	39,82	398,16	199,08
3	59,73	597,24	298,62
4	79,64	796,32	398,16
5	99,55	995,40	497,70
6	119,46	1.194,48	597,24
7	139,37	1.393,56	696,78
8	159,28	1.592,64	796,32
9	179,19	1.791,72	895,86
10	199,10	1.990,8	995,40
11	219,01	2.189,88	1.094,94
12	238,92	2.388,96	1.194,48
13	258,83	2.588,04	1.294,02
14	278,74	2.787,12	1.393,56
15	298,65	2.986,20	1.493,10
16	318,56	3.185,28	1.592,64
17	338,47	3.384,36	1.692,18
18	358,38	3.583,44	1.791,72
19	378,29	3.782,52	1.891,26
20	398,20	3.981,60	1.990,80

Iz prikazane tabele je vidljivo da će se primjerice iznajmljivaču koji iznajmljuje 5 kreveta a odlukom JLS prema mjestu gdje se nekretnina odnosno smještajna jedinica nalazi, je određen najviši iznos paušalnog poreza po broju kreveta od 199,08 eura, biti poreznim rješenjem utvrđen iznos godišnjeg paušalnog poreza na dohodak u iznosu od 995,40 eura Iznos tromjesečnog plaćanja poreza na dohodak utvrđen je u iznosu od 248,85 eura (995,40 : 4)

#### 6.4. Porezno rješenje za nerezidenta o iznosu godišnjeg paušalnog dohotka za 2024. godinu

Prema novom Pravilniku s primjenom od 3. siječnja 2024. godine, povećala se porezna stopa za paušalni porez na 12%. Odredbom čl. 9. Pravilnika, propisano je utvrđivanje godišnjeg paušalnog dohotka, kao količnika utvrđenog paušalnog poreza na dohodak i propisane stope godišnje paušalnog poreza.

Prema rješenju o pružanju ugostiteljskih usluga građana u domaćinstvu, nerezident u smještajnoj jedinici iznajmljuje 4 kreveta u Općini Vrsi. Prema poreznom rješenju kojeg je za izdala Ispostava za nerezidente, za razdoblje od 1. siječnja 2024. godine, sve do donošenja novog rješenja, utvrđuje se iznos godišnjeg paušalnog poreza na dohodak u iznosu od 132,72 €. Visina paušalnog poreza na dohodak utvrđena je u iznosu od 33,18 €, po krevetu a prema Odluci Općine Vrsi.

Elementi za donošenje poreznog rješenju su:

Red. br.	Opis	Iznos u €
1.	Iznos godišnjeg paušalnog poreza na dohodak (4 kreveta x 33,18 € po krevetu)	132,72
2.	Iznos tromjesečnog poreza na dohodak (132,72:4)	33,18
3.	Ukupan godišnji paušalni dohodak (količnik paušalnog poreza na dohodak i porezne stope od 12%; (132,72:0,12)	1.106,00

Zbog povećanja porezne stope za paušalni porez na 12%, PU će svim nerezidentima iznajmljivačima soba i postelja, izdati nova porezna rješenja, u kojima će se utvrditi novi iznos godišnjeg paušalnog dohotka. Međutim, iznos tromjesečnog poreza na dohodak ostati će nepromijenjen ako JLS nije svojom odlukom izmijenila iznos paušalnog poreza po krevetu odnosno smještajnoj jedinici u kampu.

#### Primjer poreznog rješenja za nerezidenta kojeg izdaje PU:

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

Johan Jaan  
Frankopanska 5b  
23235 VRSI

KLASA: UP/I-410-2312024-22/01222  
URBROJ: 513-07-01-12-2024-01  
Zagreb, Avenija Dubrovnik 32, 26. ožujka 2024.

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 i 114/22), članka 82. stavka 2. Zakona o porezu na dohodak (Narodne novine, broj 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 138/20, 151/22 i 114/23) i članka 11. točke 3. Zakona o Poreznoj upravi (Narodne novine, broj 115/16 i 98/19) po službenoj dužnosti donosi

#### POREZNO RJEŠENJE

OIB: 1111111112

- Ukida se rješenje KLASA: UP/I-410-23/2021-22/00666, URBROJ: 513-07-01-12-2021-01 od 04.03.2021. godine s danom 31.12.2023.
- Poreznom obvezniku Johan Jaan iz VRSI, FRANKOPANSKA 5b koji pruža ugostiteljske usluge u domaćinstvu utvrđuje se za razdoblje od 01.01.2024. godine, sve do donošenja novog rješenja:

- Iznos godišnjeg paušalnog dohotka 1.106,00 EUR
- Iznos godišnjeg paušalnog poreza na dohodak i tromjesečnog poreza na dohodak

Objekt	Iznos godišnjeg paušalnog poreza na dohodak	Iznos tromjesečnog poreza na dohodak
1. VRSI, Frankopanska 5b općina VRSI HR4110010051762512003	132,72 EUR	33,18 EUR



- III. Porezni obveznik dužan je uplatiti utvrđeni tromjesečni iznos poreza na dohodak do kraja svakog tromjesečja.
- IV. Prva tromjesečna obveza po ovom rješenju počinje teći s dospijanjem za I. tromjesečje 2024. godine.
- V. Utvrđeni iznos paušalnog poreza na dohodak uplaćuje se: u iznosu od 33,18 EUR na račun HR4110010051762512003, 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

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 i 1/24) kojim su propisani kriteriji kojim će predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave svojom odlukom propisati visinu paušalnog poreza na dohodak te druge odredbe bitne za provedbu paušalnog oporezivanja. Slijedom navedenog, potrebno je ukinuti rješenje KLASA: UP/I-410-23/2021-22/00660, URBROJ: 513-07-01-12-2021-01 od 04.03.2021. godine s danom 31.12.2023. te donijeti novo rješenje za 2024. godinu o 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 ugostiteljske 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 33,18 EUR po krevetu na temelju članaka 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 Vrsi donesene na sjednici 29. prosinca 2018. za objekt VRSI, Frankopanska 5B (broj kreveta 4, datum dobivenog odobrenja 25.04.2017. 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

## 7.5. Propisani rokovi za plaćanje godišnjeg paušalnog poreza na dohodak

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, a prema čl. 12. Pravilnika.

Za 2024. godinu rokovi plaćanja paušalnog poreza na dohodak, utvrđeni su sa sljedećim datumima valute:

Tromjesečna razdoblja	Dospijće obveze plaćanja (datum valute)
I/ Od 1.do 3 mj 2024.	Do 1.4.2024. <sup>2</sup>
II/ Od 4. do 6. mj 2024.	Do 1.7.2024.
III/ Od 7. do 9. mj 2024.	Do 30.9.2024.
IV/ Od 10. do 12. mj/2024.	Do 31.12.2024.

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.

### Primjer 1. – Godišnji paušalni porez na dohodak ako je rješenje o odobrenju doneseno tijekom godine

Građanin iz Slovenije koji nema prebivalište ili uobičajeno boravište u RH, vlasnik je stana u Rijeci kojeg izravno iznajmljuje gostima. Nadležan ured iz Rijeke donio je rješenje kojim se odobrava pružanje usluga u domaćinstvu od 12. lipnja 2024. godine, i to usluge smje-

<sup>2</sup> Budući zadnji dan dospijanja za plaćanja paušalnog poreza na dohodak za prvo tromjesečje, dospijeva 31.3.2024. u nedjelju koja je neradni dan, to se obveza plaćanja pomiče na prvi sljedeći radni dan a to je 1.4.2024.

štaja u 4 dvokrevetne sobe sa ukupno 8 kreveta, u apartmanu s tri zvjezdice.

Odmah na početku obavljanja djelatnosti, građanin iz EU dostavio je nadležnoj Ispostavi za nerezidente u PU Zagreb:

- Obrazac RPO radi upisa u registar poreznih obveznika te prijave paušalnog načina plaćanja poreza na dohodak,
- Izjavu o statusu iznajmljivača u kojoj navodi da će obavljati uslugu smještaja izravno gostima,
- Obrazac P-PDV radi registriranja za potrebe PDV-a i dobivanja hrvatskog PDV ID broja te upisa u registar obveznika PDV-a,
- potvrdu o rezidentnosti poreznog tijela iz Slovenije u kojoj ima sjedište, odnosno prebivalište.

Ispostava za nerezidente donijet će porezno rješenje o iznosu godišnjeg paušalnog poreza na dohodak, i to za treće i četvrto tromjesečje 2024. godine.

Naime, kako je građaninu doneseno rješenje o pružanju ugostiteljskih usluga u domaćinstvu tijekom drugog tromjesečja, to se razmjerno broju tromjesečja u godini, prva dva tromjesečja kod utvrđivanja paušalnog poreza na dohodak za 2024. godinu, ne uzimaju u obzir, već prva tromjesečna obveza počinje teći s dospjećem za III tromjesečje 2024. godine, koje počinje od 1. srpnja 2024. godine

Elementi za izračun godišnjeg paušalnog poreza na dohodak za 2024. godinu su:

- broj kreveta = 8;
- iznos paušalnog poreza prema odluci Grada Rijeke = 120,00 eura po krevetu.

Red. br.	Opis	Iznos u €
1.	Iznos godišnjeg paušalnog poreza na dohodak (8 kreveta x 120,00 € po krevetu)	960,00
2.	Iznos tromjesečnog poreza na dohodak (960,00 : 4)	240,00
3.	Ukupno obveza za 2024. – III i IV tromjesečje	480,00

Prema prikazanom primjeru, nerezident iz Slovenije će imati obvezu plaćanja poreza na dohodak za III tromjesečje 2024. godine u iznosu od 240,00 eura s datumom valute do 30.9.2024. godine, te za IV tromjesečje 2024. godine u istom iznosu s datumom valute do 31.12.2024. godine.

Ako u 2025. godini odluka JLS za pružanje usluge iznajmljivanja građana u domaćinstvu ostane nepromijenjena, neće se promijeniti ni godišnji paušalni porez, samo će obveza njegovog plaćanja biti 4 puta godišnje po isteku svakog tromjesečja.

## 7.6. 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 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 slijedeće godine ukinuti postojeće rješenje o godišnjem paušalnog 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 broja 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 odo-

brio promjenu broja kreveta odnosno smještajnih jedinica u kampu ili kamp odmorištu, odnosno objektu za robinzonski smještaj.

## Primjer 2. – Godišnji paušalni porez na dohodak ako je došlo do povećanja broja kreveta u tijeku godine

Građanin iz Austrije koji nema prebivalište ili uobičajeno boravište u RH, vlasnik je stana u Splitu kojeg iznajmljuje gostima posredstvom strane turističke agencije. Od početka 2024. godine iznajmljuje 4 kreveta te je dobio od Ispostave za nerezidente rješenje o paušalnom plaćanju poreza za 2024. godine, u iznosu od 796,32 eura. (paušalni porez po krevetu 199,08 eura x 4)

Tijekom 2024. godine je nadležan ured iz Splita izdao rješenje prema kojem je nerezidentu odobrio promjenu broja kreveta – povećanje sa 4 na 6 kreveta.

Prema čl. 11. st 1. Pravilnika, neovisno o tome radi li se o povećanju ili smanjenju broja kreveta tijekom 2024. godine, Ispostava za nerezidente će tek s 1. siječnja 2025. godine ukinuti postojeće porezno rješenje o godišnjem paušalnom porezu na dohodak u iznosu 796,32 eura i za 2025. godinu donijeti novo rješenje na temelju promijenjenog broja kreveta u iznosu od 1.194,48 eura.

Prema tome, promijenjen broj kreveta u 2024. godini utjecat će na utvrđivanje godišnjeg paušalnog poreza na dohodak tek za 2025. godinu.

## 7.6. Plan dospijeca 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 dospijeca 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.

## 8. Uplatni račun za plaćanje godišnjeg paušalnog poreza na dohodak

Prema Napatku o načinu uplaćivanja prihoda proračuna, obveznik doprinosa te prihoda za financiranje drugih javnih potreba u 2024. godini (Nar. nov., br. 15/24.), 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	Grad Split HR2710010051740912004 Grad Rijeka HR8310010051737312005

Na nepravodobno uplaćeni iznos paušalnog poreza na dohodak, obračunava se zatezna kamata, koja za razdoblje od 1. 1. do 30. 6. 2024. godine iznosi 7,50 % godišnje.





## 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 obavezan voditi poslovne knjige propisane 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:

... Slijedom 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 iznajmljivači ma 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 40.000,00 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 preduma poreza na dohodak prema čl. 37. st. 1. Zakona. U tom slučaju iznajmljivač je obavezan prijeći na utvrđivanje dohotka prema poslovnim knjigama sukladno čl. 30.-35. Zakona.

### 9.1. Obveza izdavanja računa

Porezni obveznik koji pruža ugostiteljske usluge u domaćinstvu te po toj osnovi plaća porez na dohodak u godišnjem paušalnom iznosu, obavezan 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.

### Primjer računa nerezidenta (koji plaća paušalni porez na dohodak), sa propisanim elementima za obavljenu ugostiteljsku uslugu u domaćinstvu – iznajmljivanje apartmana izravno gostu:

Beatrice Catinela  
Italija  
Strada Delle Pere 12  
PDV ID broj: HR22222222221

Datum izdavanja: 16.3.2024.  
Datum obavljene usluge: 16.3.2024.

Korisnik usluge:  
Ana Anić, Zagreb

#### Račun br. 5/2024

Usluga najma apartmana za 4 osobe za razdoblje od 6.3.2024. do 13.3.2024. (8 dana)

Naziv usluge	Broj dana	Cijena po danu u eurima	Ukupno eura
Smještaj u apartmanu A1 u Zadru	8	120,00	960,00
<b>Porezna osnovica</b>			960,00
<b>Stopa PDV-a 13% (čl. 38. st.3. t.a) Zakona o PDV-u</b>			124,80
<b>UKUPNO EURA</b>			<b>1.084,80</b>

Način plaćanja: novčanice  
Iznajmljivač: Beatrice Catinela

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 2024. godine ostvari oporezive primitke iznad 40.000,00 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.

## 10. Status iznajmljivača državljana trećih zemalja

Ako nerezident iz treće države, (primjerice, Bosne i Hercegovine) pruža usluge smještaja u RH, obvezan 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.

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

- 1) 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.

- 2) plaćanje paušalnog porez na dohodak po osnovi samostalne djelatnosti dok ostvaren primitak po toj osnovi nije veći od 40.000,00 eura godišnje. Ako ostvaren primitak prelazi propisani prag za ulazak u sustav PDV-a, tada je iznajmljivač obvezan 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 40.000,00 eura, obvezan je s prvim danom mjeseca koji slijedi iza mjeseca u kojem su prestali uvjeti za utvrđivanje paušalnog dohotka, 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.
- 3) podnošenje izjave o plaćanju poreza na dobit umjesto poreza na dohodak kada se vode poslovne knjige na način propisan Zakonom o računovodstvu.

**B) 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.

### 10.1. Najam poslovnog prostora

Iznajmljivač iz treće države koji samo iznajmljuje stambeni ili poslovni prostor pri čemu **ne obavlja ugostiteljske usluge smještaja**, nije u obvezi osnovati obrt ili trgovačko društvo, već može plaćati porez na dohodak prema rješenju PU (čl. 57.st.1. Zakona), osim ako po toj osnovi nije obveznik PDV-a. Od 1. siječnja 2024. godine, a prema čl. 57. st. 1. Zakona, porez na dohodak plaća se na utvrđenu osnovicu umanjenu za 30% paušalnih troškova po stopi od 12%.

Ako iznajmljivač iz treće države iznajmljuje poslovni prostor poreznom obvezniku primatelju usluge na kojeg može prijeći porezna obveza, primjerice hrvatskoj turističkoj agenciji, nije obvezan registrirati se za potrebe PDV-a u RH jer će u tom slučaju, turistička agencija obračunati PDV na primljenu uslugu.

Međutim, ako iznajmljivač iz treće države iznajmljuje poslovni prostor osobi koja nije porezni obveznik, i na koju ne može prijeći porezna obveza, tada se mora registrirati za potrebe PDV-a te je obvezan imenovati poreznog zastupnika u RH, a dohodak utvrđivati na temelju poslovnih knjiga propisan za samostalne djelatnosti, prema čl. 30. – 35. Zakona o porezu na dohodak.

## 11. Zaključak

Nerezidenti iznajmljivači koji imaju sjedište, prebivalište ili uobičajeno boravište u državama članicama EU, Europskom gospodarskom prostoru i Švicarskoj Konfederaciji, moraju ishoditi odobrenje nadležnog ureda kada mogu u RH obavljati usluge smještaja, za što nisu obvezni osnovati obrt ili trgovačko društvo. Međutim, nema prepreke za osnivanje obrta ili trgovačkog društva ako to žele.

Ako iznajmljivač iz EU obavlja usluge smještaja poreznom obvezniku primatelju usluge na kojeg može prijeći porezna obveza, primjerice, turističkoj agenciji iz RH, tada ne postoji obveza registriranja za potrebe PDV-a u RH, budući je primatelj usluge u obvezi obračunati PDV na primljenu uslugu. Iako je nerezident iz EU registriran za potrebe PDV-a u RH, može izabrati da porez na dohodak za pružene usluge smještaja plaća u paušalnom iznosu sve dok su mu primici po toj osnovi ne prelaze propisani prag za ulazak u sustav PDV-a.

Međutim, ako iznajmljivač iz EU obavlja usluge smještaja osobi koja nije porezni obveznik (građaninu ili stranoj turističkoj agenciji), na koju se ne može prenijeti porezna obveza, tada postoji obveza registriranja za potrebe PDV-a u RH, kao i obveza obračuna PDV po stopi od 13% na obavljene usluge smještaja.

Iznajmljivači trećih zemalja kao vlasnici kuća za odmor u RH, mogu pružati uslugu smještaja samo ako su registrirali obrt ili osnovali trgovačko društvo. Ako je vrijednost od pruženih usluga smještaja, manja od praga za ulazak u sustav PDV-a, iznajmljivači iz trećih zemalja mogu izabrati plaćanje paušalnog porez na dohodak po osnovi samostalne djelatnosti. Za potrebe PDV-a u RH, porezni obveznik koji ima sjedište u trećoj zemlji, mora imenovati poreznog zastupnika, osim ako PDV plaća hrvatski primatelj usluga.

Neovisno od plaćanja poreza na dohodak u paušalnom iznosu ili prema podacima iz poslovnih knjiga, za svaku pruženu uslugu smještaja, nerezidenti su dužni izdati račun. Osim prema poreznim propisima, obveza izdavanja računa propisana je i prema Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti.

