

Ovaj vodič sastavilo je neovisno i nepovezano društvo.

Studenzi 2023.

Hrvatska - porezne napomene uz kratkotrajno iznajmljivanje

Sljedeće informacije poslužiti će Vam kao vodič koji će Vam pomoći da počnete sakupljati znanje o nekim poreznim propisima, a koje ćete moguće morati primijeniti kada pružate kratkotrajni smještaj u Hrvatskoj.

Porezi mogu biti komplikirani i važno je da se uvijek aktualno informirate o svojim poreznim obvezama te da ih trajno poštujete. Priprema podataka, ispunjavanje poreznih prijava i plaćanje poreza, a sve to u zakonskim rokovima, jesu Vaša odgovornost.

Ako nudite kratkotrajni smještaj u Hrvatskoj, morate osigurati da ste razumjeli svaku od sljedećih vrsta poreza te da plaćate one vrste poreza koje se primjenjuju na Vas:

- Porez na dohodak,
- Porez na dodanu vrijednost (PDV).

Molimo budite svjesni da informacije ovog vodiča nisu sveobuhvatne te da njegova namjera nije davanje pravnih savjeta. Ako niste sigurni u svoje domaće porezne obveze potičemo Vas da ih provjerite s hrvatskom Poreznom upravom ili da zatražite savjet ovlaštenog poreznog savjetnika.

Molimo Vas budite svjesni da se ovdje dane informacije ne aktualiziraju ažurno, tako da trebate provjeriti jesu li se zakoni i postupci nedavno mijenjali.

Upozoravamo Vas na činjenicu da Airbnb može biti obvezan izvještavati o dohotku korisnika platforme. Stoga, ako se informacije koje Airbnb izvijesti razlikuju od dohotka koji prijavljujete u svojoj godišnjoj prijavi poreza na dohodak, Porezna uprava mogla bi Vam postaviti pitanja.

A. POREZ NA DOHODAK

Ako ostvarujete dohodak u Hrvatskoj, vrlo je vjerojatno da ćete biti obvezni platiti porez u nekom postotku tog dohotka hrvatskoj Poreznoj upravi. U nastavku se nalazi kratki pregled poreza koji mogu nastati kada ostvarujete dohodak od kratkotrajnog najma u Hrvatskoj te neke informacije o tome kako taj porez možete platiti hrvatskoj Poreznoj upravi.

Bitno je znati da hrvatsko zakonodavstvo o Porezu na dohodak ne poznaje pojam "kratkotrajni

najam" (ili "dugotrajni najam") nego jedino poznaje pojam najma. Neovisno o tome, a u svrhu pojednostavljenja koristimo pojam kratkotrajnog najma za dohodak od najma stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organizaciju kampova.

Ako imate bilo kakvih sumnji vezano uz Vaše poreze razmislite bi li bilo prikladno zatražiti profesionalni porezni savjet koji će Vam pomoći kod ispunjenja svih zahtjeva poreznih propisa.

1. Porezno razdoblje

Hrvatska porezna godina traje od 1. siječnja do 31. prosinca.

2. Spadanje pod mjere poreza na dohodak u Hrvatskoj

Ako primate dohodak od najma u Hrvatskoj, obveznik ste poreza na dohodak. U takvom slučaju ne postoji granica iznosa dohotka ispod koje ne biste bili obveznik poreza na dohodak.

3. Prijava poreza na dohodak od kratkotrajnog najma u Hrvatskoj

Dohodak koji ostvarujete od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organizacije kampova može biti oporezivan na dva različita načina ovisno o tome koliki je ostvaren godišnji dohodak. Ako Vaši godišnji primici nadilaze granicu od 39.816,84 eura onda se Vaš dohodak od kratkotrajnog najma smatra dohotkom od samostalne djelatnosti i obvezni ste zaračunavati i plaćati PDV.

Ako Vaši primici ne nadilaze godišnju granicu od 39.816,84 eura onda se Vaš dohodak od kratkotrajnog najma smatra dohotkom od imovine te, ako ste hrvatski porezni rezident i nemate druge vrste primitaka, niste obvezni zaračunavati i plaćati PDV.

a) Dohodak od samostalne djelatnosti

Ako ste obveznik PDV-a Vaš će se dohodak od najma oporezivati kao "Dohodak od samostalne djelatnosti". U tom slučaju dužni ste voditi poslovne knjige i podnijeti godišnju prijavu poreza na dohodak. Granica iznosa godišnjih primitaka iznad kojega postajete obveznik PDV-a u Hrvatskoj je 39.816,84 eura.

b) Dohodak od imovine

Ako niste obveznik PDV-a Vaš se dohodak od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organizacije kampova smatra dohotkom od imovine i oporezuje se paušalno. U tom slučaju niste obvezni voditi knjige niti podnosići godišnju prijavu poreza na dohodak (uz uvjet da nemate dodatno i druge vrste dohotka).

Umjesto toga obvezni ste učiniti sljedeće:

- prijaviti se kod porezne uprave u roku od 8 dana od dana kada ste primili Rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu na način da podnesete obrazac prijave u registar poreznih obveznika "RPO" (npr. digitalno putem [e-Porezne](#), a isti obrazac koristi se i za odjavu),
- izdavati račune za Vaše usluge,
- voditi evidenciju o prometu koristeći obrazac "[EP](#)".

4. Rokovi prijave

Ako ste obveznik PDV-a po dohotku od samostalne djelatnosti, dužni ste predati godišnju prijavu poreza na dohodak do kraja veljače tekuće godine za prethodnu godinu (npr. godišnju prijavu za 2023. godinu treba podnijeti najkasnije do 28. veljače 2024. godine).

Ako niste obveznik PDV-a niste ni obvezni podnijeti godišnju prijavu poreza na dohodak niti imate pravo podnijeti godišnju prijavu poreza na dohodak.

5. Rokovi plaćanja

Rok za plaćanje godišnje obveze poreza na dohodak od samostalne djelatnosti (obveznik PDV-a) je 15 dana od dana primitka rješenja Porezne uprave o porezu na dohodak. Hrvatskoj Poreznoj upravi obično treba nekoliko mjeseci da obradi godišnje prijave poreza na dohodak prije nego što izdaje rješenja. Neovisno o tome, predujmovi se plaćaju mjesечно do kraja kalendarskog mjeseca.

Paušalni porez na dohodak od imovine (osoba nije obveznik PDV-a) plaća se tromjesečno do kraja svakog kalendarskog tromjesečja u iznosu od jedne četvrtine godišnjeg paušalnog poreza na dohodak.

Iznos godišnjeg paušalnog poreza utvrđuje hrvatska Porezna uprava rješenjem.

6. Stope hrvatskog poreza na dohodak

Stope hrvatskog poreza na dohodak razlikuju se ovisno o vrsti dohotka.

a) Dohodak od samostalne djelatnosti

Ako ste obveznik PDV-a Vaš će dohodak od najma biti oporezivan kao "dohodak od samostalne djelatnosti" i to primjenom standardne godišnje porezne tarife sa stopama od 20% na oporezivi dohodak do 47.780,28 eura godišnje i 30% na oporezivi dohodak iznad 47.780,28 eura godišnje.

b) Dohodak od imovine

Ako niste obveznik PDV-a Vaš dohodak od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organizacije kampova smatra se dohotkom od imovine i oporezuje se paušalno.

Iznos poreza utvrđuje se kako slijedi: Iznos poreza čini umnožak broja kreveta, odnosno broja smještajnih jedinica u kampu i visine paušalnog poreza po krevetu odnosno po smještajnoj jedinici. Iznos paušalnog poreza ovisi o odluci jedinice lokalne samouprave u kojoj je obavljana usluga, a ne može biti niži od 19,91 eura niti viši od 199,08 eura po krevetu.

Uz porez na dohodak plaća se i prirez porezu na dohodak. Osnovica prireza je iznos poreza na dohodak. Stopa prireza ovisi o Vašem prebivalištu odnosno uobičajenom boravištu u Hrvatskoj. Stope prireza iznose između 0% do 18% (najviša stopa prireza koju primjenjuje Grad Zagreb).

Primjer obračuna poreza na dohodak - paušalno oporezivanje	
Mark je vlasnik kuće s 2 spavaće sobe i ukupno 4 kreveta u Dubrovniku koju cijelu iznajmljuje.	
Broj kreveta koji se iznajmljuju	4
Iznos paušalnog poreza po krevetu	99,54 eura
Paušalni porez	398,16 eura
Stopa prireza grada Dubrovnika	10%
Prirez	39,82 eura
Ukupni iznos poreza na dohodak i priresa	437,98 eura

7. Uobičajeni izdaci koji se mogu odbiti od primitaka fizičke osobe iz kratkotrajnog najma

Koji su izdaci porezno priznati ovisi o vrsti dohotka.

a) Dohodak od samostalne djelatnosti

Ako ste obveznik PDV-a i ostvarujete dohodak od samostalne djelatnosti kratkotrajnog iznajmljivanja, porezno su Vam priznati svi uobičajeni izdaci (kao npr. naknade koje Vam

zaračunava Airbnb). Porezno priznata stopa amortizacije za građevinske objekte je 5% godišnje.

b) Dohodak od imovine

Ako niste obveznik PDV-a Vaš dohodak od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organizacije kampova se smatra dohotkom od imovine. Međutim, kod takvog dohotka od imovine nema porezno priznatih izdataka.

8. Obveze glede hrvatskog poreza na dohodak za fizičke osobe koje nisu porezni rezidenti u Hrvatskoj

Ako ste nerezident koji ostvaruje primitke od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organizacije kampova u Hrvatskoj, takav dohodak podlježe porezu na dohodak u Hrvatskoj prema načelno istim pravilima koja su gore navedena za fizičke osobe koje jesu hrvatski rezidenti. Dohodak nerezidenta oporezuje se paušalno kao dohodak od imovine, ako godišnji iznos dohotka nije veći od 39.816,84 eura. Međutim, svaki nerezident koji ostvaruje dohodak od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organizacije kampova u Hrvatskoj smatra se obveznikom poreza na dodanu vrijednost, i to od prvog eura prometa. Nadalje, moguće je da treba primijeniti koji međunarodni ugovor o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja. Zato Vam savjetujemo da zatražite pomoć ovlaštenog poreznog savjetnika kako bi sigurno saznali koje su Vam porezne obveze.

9. Obveze fizičke osobe hrvatskog rezidenta koja ostvaruje dohodak od najma iz inozemstva glede hrvatskog poreza na dohodak

Ako ste porezni rezident Hrvatske koji ostvaruje dohodak od najma iz inozemstva, obvezni ste takav dohodak prijaviti te platiti porez na dohodak u Hrvatskoj, jer Hrvatska oporezuje sav dohodak koji ostvarujete neovisno o tome koja zemlja je izvor dohotka.

Ako ste u inozemstvu platili predujmove poreza na dohodak za dohodak od najma onda niste obvezni platiti predujmove i u Hrvatskoj. Međutim, obvezni ste predati godišnju poreznu prijavu inozemnog dohotka (obrazac INO-DOH).

B. Opći imovinski porezi

Imovinskim porezom oporezuju se samo kuće za odmor pri čemu porez iznosi od 0,66 eura do 1,99 eura po kvadratnom metru korisne površine kuće za odmor (ovisno o jedinici lokalne samouprave). Svaka kuća ili dio kuće koji se koriste samo povremeno ili sezonski smatraju se kućom za odmor. To je slučaj i kod kuća i apartmana koje se sezonski koriste za iznajmljivanje apartmana, soba i kreveta putnicima i turistima.

C. Porez na dodanu vrijednost

Porezi na dodanu vrijednost mogu biti složeni i potrebno je da si uzmete dovoljno vremena kako bi razumjeli koja pravila se primjenjuju na Vas u Vašoj konkretnoj situaciji.

Općenito rečeno je hrvatski PDV porez na potrošnju. Većina isporuka dobara i usluga u Hrvatskoj podliježe PDV-u.

Osoba koja isporučuje dobara i/ili obavlja usluge u Hrvatskoj može biti obvezna zaračunati PDV i platiti PDV hrvatskoj Poreznoj upravi. Kao i kod svih drugih poreza potičemo Vas da se savjetujete sa ovlaštenim poreznim savjetnikom o svojim mogućim obvezama glede PDV-a u Hrvatskoj.

Ako trenutno iznajmljujete sobe gostima, moguće je da ste već obvezni obračunati PDV na Vaše naknade za najam te platit iznos obračunatog PDV-a hrvatskoj Poreznoj upravi. Kako Airbnb ne obavlja usluge najma, obveza je domaćina da vodi računa o lokanim obvezama PDV-a glede naknada za najam.

1. Moram li ubrati PDV od gosta ako pružam usluge kratkoročnog najma u Hrvatskoj?

Načelno fizičke osobe koje posluju u Hrvatskoj moraju obračunavati PDV na svoje isporuke i usluge od trenutka u kojem ispunjavaju kriterije za prijavu u sustav PDV-a.

Ako ste hrvatski rezident imate obvezu upisati se u Registar obveznika poreza na dodanu vrijednost ako Vaš promet premaši prag od 39.816,84 eura. Zato ste obvezni prijaviti se u Registar obveznika poreza na dodanu vrijednost kada obavljate usluge kratkoročnog najma i prekoračite navedenu granicu.

Ako ste fizička osoba koja nije rezident Hrvatske, ali se Vaša nekretnina nalazi u Hrvatskoj, potrebno je da se registrirate za PDV jer se za Vas ne primjenjuje prag. Upućujemo Vas da se savjetujete s ovlaštenim poreznim savjetnikom ako Vam je potrebna podrška kako biste utvrdili trebate li se registrirati za PDV i obračunavati PDV.

Daljnje upute glede upisa u Registar poreznih obveznika PDV-a možete dobiti na [web stranicama](#) hrvatske Porezne uprave.

2. Obveznik sam PDV-a. Kako mogu utvrditi koliko poreza moram zaračunati svojim gostima?

Stope PDV-a razlikuju se od države do države te se od vremena do vremena mijenjaju. Savjetujemo Vam da redovito provjerite kod lokalne porezne uprave koje su aktualne stope PDV-a u državi u kojoj ste obvezni platiti PDV.

Na primjer, na dan izdavanja ovog dokumenta stopa PDV-a za usluge turističkog smještaja u Hrvatskoj bila je 13%.

Međutim, u Hrvatskoj se primjenjuju i druge stope PDV-a, zato Vam savjetujemo da provjerite s domaćim ovlaštenim poreznim savjetnikom koju stopu PDV-a trebate primijeniti na svoje isporuke i usluge.

3. Obveznik sam PDV-a. Kako da naplatim PDV od gosta?

Ako ste obveznik PDV-a morate gostu izdati račun s hrvatskim PDV-om.

Ako utvrđite, da ste obvezni obračunati PDV na isporuke i usluge koje obavljate gostima imajte na umu da morate taj PDV naplatiti od svog gosta te prijaviti i platiti ga putem redovite prijave PDV-a. U Hrvatskoj PDV prijave obično obuhvaćaju razdoblje od jednog mjeseca i podnose se do 20. dana tekućeg mjeseca za prethodni mjesec (npr. prijavu PDV-a za siječanj treba predati do 20. veljače). PDV se plaća do zadnjeg dana tekućeg mjeseca za prethodni mjesec (npr. PDV za siječanj dospijeva 28. veljače) Moguće je da postoje i druge obveze prijavljivanja te Vam savjetujemo da svoje obveze glede PDV-a provjerite s lokalnim ovlaštenim poreznim savjetnikom.

Za dodatne upute o podnošenju poreznih prijava upućujemo Vas na [web stranice](#) hrvatske Porezne uprave.

Nadalje mogu postojati i zahtjevi vezani uz pitanje da li trebate cijene iskazivati uključujući ili isključujući PDV. Savjetujemo Vam da svoje obveze glede iskazivanja i utvrđivanja cijena i obveznih elemenata računa provjerite s lokalnim ovlaštenim poreznim savjetnikom.

D. Članarina lokalnoj Turističkoj zajednici

Dodatno davanje, uz poreze, je članarina Turističkoj zajednici. Svaka osoba koja kratkoročno iznajmljuje je obvezni član Turističke zajednice one općine u kojoj se nalazi nekretnina. Zato ste obvezni predati godišnji obračun članarine hrvatskoj Poreznoj upravi do 15. siječnja naredne godine.

Za porezne obveznike koji plaćaju paušalni porez na dohodak od imovine, godišnja članarina iznosi između 3,98 eura do 10,62 eura po krevetu, osobi ili smještajnoj jedinici, ovisno o vrsti smještaja. Članarinu možete platiti u tri obroka do 31. srpnja, 31. kolovoza i 30. rujna naredne godine. Godišnji obračun članarine se podnosi putem obrasca TZ 2.

Za porezne obveznike koji plaćaju porez na dohodak od samostalne djelatnosti godišnja članarina iznosi 0,14212% od godišnjeg prometa od iznajmljivanja stanova, soba i postelja

putnicima i turistima i organizacije kampova te se plaćaju mjesecni predujmovi. Godišnji obračun članarine podnosi se putem obrasca TZ 1.

E. HRVATSKA POREZNA UPRAVA - KONTAKTNI PODACI

Svi kontaktni podaci i druge korisne informacije o porezima u Hrvatskoj su objavljeni na web stranicama hrvatske Porezne uprave: <https://www.porezna-uprava.hr>.

Brojevi telefonskog pozivnog centra hrvatske Porezne uprave jesu (radnim danom od 8:00 do 15:00 sati):

0800-10-01
0800-66-99-33
0800-18-11