

HRVATSKA – POREZNI ASPEKTI KRATKOROČNOG IZNAJMLJIVANJA

Sljedeće informacije zamišljene su kao vodič o osnovnim poreznim pitanjima koja bi se mogla odnositi na vas kad pružate usluge kratkoročnog iznajmljivanja u Hrvatskoj.

Porezi mogu predstavljati problematično područje pa je važno da uvijek raspolazete najnovijim informacijama o vašim poreznim obvezama i udovoljavate poreznim propisima. Priprema, podnošenje prijave i plaćanje poreza vaša su odgovornost.

Ako pružate usluge kratkoročnog iznajmljivanja u Hrvatskoj, trebali biste razumjeti načela sljedećih vrsta oporezivanja i plaćati one poreze koji se odnose na vas:

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

Molimo imajte na umu da ove informacije nisu sveobuhvatne te njihov cilj nije pružiti vam pravni savjet. Ako niste sigurni koje su vaše lokalne porezne obveze, preporučamo vam da to provjerite kod lokalnih službenih tijela ili zatražite savjet od ovlaštenih stručnjaka.

Ove informacije ne ažuriramo u realnom vremenu pa svakako provjerite jesu li se zakoni ili procedure nedavno promijenili.

POREZ NA DOHODAK

Ako ostvarujete dohodak u Hrvatskoj, vjerojatno ćete morati Poreznoj upravi u Republici Hrvatskoj platiti porez na taj dohodak po određenoj stopi. U nastavku se nalazi pregled pitanja vezanih za oporezivanje dohotka od kratkoročnog iznajmljivanja u Hrvatskoj i pruženi su osnovni podaci o tome kako se taj porez plaća Poreznoj upravi u Republici Hrvatskoj.

Porezna godina u Hrvatskoj traje od 1. siječnja do 31. prosinca.

Stjecanje statusa obveznika poreza na dohodak u Hrvatskoj

Ako ste primatelj dohotka od iznajmljivanja u Hrvatskoj, podliježete plaćanju poreza na dohodak. U tom slučaju ne postoji prag ispod kojeg ne biste bili obvezni plaćati porez na dohodak.

Prijavljivanje poreza u Hrvatskoj

Ovisno o dohotku koji ostvarujete te načinu na koji se taj dohodak utvrđuje kao oporeziv, postoji više vrsta obrazaca koje možete ili morate ispuniti kad podnosite godišnju poreznu dokumentaciju.

Obrasce možete podnijeti u papirnatom ili elektroničkom obliku. Nalaze se na internetskim stranicama:

- Obrazac DOH: https://www.porezna-uprava.hr/HR_obraSCI/Documents/POREZ%20NA%20DOHODAK/DOH.pdf

- Obrazac ZPP-DOH: https://www.porezna-uprava.hr/HR_obraSCI/Documents/

Ako primete dohodak iz inozemstva za koji nije plaćen predujam poreza u Hrvatskoj, morate prijaviti taj dohodak putem obrasca INO-DOH.

Godišnju poreznu prijavu treba podnijeti samo ako je dohodak od pružanja usluga iznajmljivanja kategoriziran kao dohodak od samostalne djelatnosti. Utvrđivanje dohotka od iznajmljivanja (posebno dohotka od kratkoročnog iznajmljivanja) na taj način vrlo je rijetko.

Ako je vaš dohodak od iznajmljivanja kategoriziran kao dohodak koji podliježe paušalnom oporezivanju ili kao dohodak od dugoročnog iznajmljivanja, ne možete podnijeti godišnju poreznu prijavu (vidjeti odjeljak "Stope poreza na dohodak u Hrvatskoj" za opis utvrđivanja dohotka od iznajmljivanja koji podliježe paušalnom oporezivanju). Umjesto toga, morate učiniti sljedeće:

- prijaviti se u registar poreznih obveznika pri Poreznoj upravi podnošenjem registarskog obrasca RPO-1 u roku od 8 dana od dana kad vam je nadležni ured izdao odobrenje za pružanje usluga (isti obrazac treba koristiti i za odjavu iz registra) i
- voditi Evidenciju o prometu na propisanom EP obrascu.

Osim toga, molimo imajte na umu da hrvatski propisi koji se odnose na osobni dohodak ne poznaju pojam "kratkoročno iznajmljivanje" (ili "dugoročno iznajmljivanje"). Spominje se samo pojam iznajmljivanje. Međutim, za jednostavnije snalaženje, referiramo se na dohodak od kratkoročnog iznajmljivanja kada se odnosi na iznajmljivanje stanova, soba i postelja putnicima i turistima te na organiziranje kampova, a na dohodak od dugoročnog iznajmljivanja kada se odnosi na sav drugi dohodak od iznajmljivanja.

Rok za podnošenje godišnje porezne dokumentacije

U načelu, postoje dva roka za podnošenje godišnje porezne dokumentacije u vezi s porezom na dohodak:

- 31. siječnja (dohodak iz inozemstva) i/ili
- posljednji dan mjeseca veljače (u svim drugim slučajevima) tekuće godine za prethodnu godinu, odnosno poreznu prijavu za 2018. treba podnijeti do posljednjeg dana veljače 2019.

Kao što smo već spomenuli, godišnju poreznu dokumentaciju ne može se podnijeti ako je riječ o dohotku od iznajmljivanja koji podliježe paušalnom oporezivanju (vidjeti odjeljak "Stope poreza na dohodak u Hrvatskoj" za opis utvrđivanja dohotka od iznajmljivanja koji podliježe paušalnom oporezivanju).

Rok za plaćanje poreza po podnesenoj poreznoj prijavi

U načelu, rok za plaćanje godišnje porezne obveze je 15 dana od dana primitka poreznog rješenja.

Paušalni porez na dohodak plaća se tromjesečno, na kraju svakog tromjesečnog razdoblja, u iznosu 1/4 godišnjeg paušalnog poreza na dohodak.

Godišnji paušalni iznos određuje se u poreznom rješenju koje izdaje Porezna uprava u Republici Hrvatskoj.

Kontakt podaci Porezne uprave u Republici Hrvatskoj

Internetske stranice Porezne uprave u Republici Hrvatskoj:

<http://www.porezna-uprava.hr/en/Pages/default.aspx>

Stope poreza na dohodak u Hrvatskoj

Paušalni porez na dohodak primjenjuje se na dohodak koji se ostvaruje od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i od organiziranja kampova. Dohodak od kratkoročnog iznajmljivanja može se kategorizirati kao paušalni osobni dohodak i podliježe porezu po odgovarajućim stopama. Predujmovi paušalnog poreza koji se plaća na takav dohodak smatraju se konačnim iznosom poreza pa se godišnji porez na dohodak ne utvrđuje za takav dohodak od iznajmljivanja. U skladu s navedenim, godišnja porezna dokumentacija se ni ne može podnositi. Treba napomenuti da se takav tretman primjenjuje samo ako dohodak od iznajmljivanja podliježe paušalnom porezu na dohodak.

Paušalni porez na dohodak od iznajmljivanja utvrđuje se množenjem broja postelja za iznajmljivanje s iznosom paušalnog poreza po postelji (HRK 300,00) ili smještajnih jedinica u kampu (HRK 350,00) s koeficijentom koji se primjenjuje na području na kojem se pruža usluga.

Ukupni iznos poreza na dohodak nadalje se uvećava za iznos prireza (gradskog poreza) koji se naplaćuje. Stopa prireza ovisi o mjestu prebivališta ili uobičajenog boravišta. Stope prireza iznose od 0% do 18% (najviša stopa prireza je u Zagrebu).

Ako imate kakvih nedoumica u vezi s vašim porezima, razmislite o tome da zatražite savjet poreznog stručnjaka koji će vam pomoći ispuniti vašu godišnju poreznu dokumentaciju.

Tipični troškovi koji se mogu odbiti od osobnog dohotka u vezi s kratkoročnim iznajmljivanjem

U slučaju dohotka od iznajmljivanja koji podliježe paušalnom oporezivanju ne postoje troškovi koji se mogu odbiti. U slučaju dohotka od iznajmljivanja koji se utvrđuje na temelju podataka iz poslovnih knjiga i evidencija (kao što je to slučaj kod samostalne djelatnosti), svi povezani potrebni troškovi su porezno priznati i mogu se odbiti.

Odbitak troškova amortizacije (npr. kapitalni odbici / habanje).

U slučaju dohotka od iznajmljivanja koji podliježe paušalnom oporezivanju, nema odbitka troškova amortizacije.

Međutim, ako se dohodak od iznajmljivanja kategorizira kao dohodak od samostalne djelatnosti, amortizacija po stopi od 5% primjenjuje se na građevinske objekte.

Porez na nekretnine

U Hrvatskoj ne postoji porez na nekretnine, osim poreza na kuće za odmor koji iznosi od HRK 5,00 do 15,00 po četvornom metru iskoristive površine kuće za odmor.

Treba napomenuti da hrvatska vlada razmatra mogućnost uvođenja poreza na nekretnine.

Obveza plaćanja poreza na dohodak u Hrvatskoj za nerezidente

Ako ste nerezident, a ostvarujete dohodak od iznajmljivanja u Hrvatskoj, to se smatra dohotkom ostvarenim u tuzemstvu te podliježe plaćanju predujmova poreza na dohodak u Hrvatskoj.

Obveza podnošenja godišnje porezne prijave ovisi o tome jeste li, kao nerezident, u sustavu PDV-a u Hrvatskoj ili niste.

Ako ste nerezident i obveznik plaćanja PDV-a u Hrvatskoj, možete plaćati i paušalni porez na dohodak ako vaši godišnji primici u prethodnoj godini nisu premašili propisani prag od HRK 300.000,00.

Obveze plaćanja poreza na dohodak u Hrvatskoj za hrvatskog državljanina primatelja dohotka od iznajmljivanja iz inozemstva

Ako ste hrvatski porezni rezident koji ostvaruje dohodak od iznajmljivanja iz inozemstva, obvezni ste prijaviti taj dohodak i platiti porez na dohodak u Hrvatskoj prema načelu svjetskog dohotka.

Ako su predujmovi poreza na dohodak na takav dohodak od iznajmljivanja plaćeni u inozemstvu, tada u Hrvatskoj ne treba platiti predujmove poreza na dohodak. U tom slučaju, obavezni ste podnijeti propisanu godišnju poreznu dokumentaciju.

Oporezivanje dobitka od prodaje nekretnina u Hrvatskoj

Dobici od prodaje imovine podliježu porezu na dohodak po stopi od 24% + prirez. Postoje određeni slučajevi oslobođenja od poreza.

Porez na dohodak utvrđuje se kao jednokratni porez na temelju poreznog rješenja koje izdaje Porezna uprava u Republici Hrvatskoj. Rok za plaćanje ovog poreza je 15 dana od dana primitka rješenja.

Primjer izračuna poreza

Paušalno oporezivanje dohotka od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organizacije kampova

Mark je vlasnik kuće s jednom spavaćom sobom i četiri postelje u Dubrovniku koju iznajmljuje u cijelosti.

Broj postelja za iznajmljivanje	4
Iznos paušalnog poreza po jednoj postelji	HRK 300,00
Koeficijent primjenjiv na Dubrovnik	1.00
Paušalni porez	HRK 1.200,00

Prirez za Dubrovnik	10%
Ukupni iznos paušalnog poreza i prireza	HRK 1.320,00

Imajte na umu da bi ovo izračunavanje vrijedilo i za pojedinca koji iznajmljuje sobu u vlastitoj kući.

POREZ NA DODANU VRIJEDNOST

Primjena poreza na dodanu vrijednost može biti složena i razumijevanje pravila i načina na koji se on primjenjuje na vas i na vašu situaciju zahtijeva vrijeme.

Općenito govoreći, porez na dodanu vrijednost (PDV) u Hrvatskoj je porez na potrošnju. Većina dobara i usluga pruženih u Hrvatskoj oporezuje se porezom na dodanu vrijednosti.

Osoba koja isporučuje robu ili pruža usluge u Hrvatskoj vjerojatno mora obračunati porez na dodanu vrijednost i platiti ga Poreznoj upravi. Kao i kod svih poreza, preporučamo vam da se obratite poreznom savjetniku u vezi s vašim mogućim poreznim obvezama u Hrvatskoj.

Ako iznajmljujete sobe gostima, možda morate obračunati PDV na iznos vaše najamnine te ga uplatiti Poreznoj upravi. Budući da Airbnb ne obavlja uslugu iznajmljivanja, domaćin je odgovoran za udovoljavanje lokalnim obvezama u vezi s obračunom PDV-a na iznos najamnine.

Moram li gostima naplatiti PDV ako pružam uslugu kratkoročnog iznajmljivanja u Hrvatskoj?

U načelu, pojedinci koji posluju u Hrvatskoj moraju zaračunati PDV na svoje isporuke kad zadovolje uvjete za stjecanje statusa PDV obveznika.

U ovom trenutku u Hrvatskoj ste obavezni registrirati se u sustav PDV-a ako je iznos oporezivih isporuka premašio iznos od HRK 300.000,00 u prethodnoj ili tekućoj kalendarskoj godini. U tom smislu, ako pružate usluge kratkoročnog iznajmljivanja i prijeđete taj prag, morate se registrirati u sustav PDV-a.

Ako niste hrvatski rezident, ali vaša smještajna jedinica nalazi se u Hrvatskoj, trebali biste se registrirati u sustav PDV-a budući da se prag za ulazak u sustav PDV-a na vas ne odnosi.

Savjetujemo vam da se obratite poreznom savjetniku ako trebate pomoć pri utvrđivanju trebate li se registrirati u sustav PDV-a u Hrvatskoj i obračunavati taj porez.

Za dodatne smjernice u vezi s registracijom u sustav PDV-a, molimo pogledajte [internetske stranice](#) Porezne uprave u Republici Hrvatskoj.

Obveznik sam PDV-a. Kako mogu utvrditi koji iznos poreza moram naplatiti od svojih gostiju?

Stope PDV-a razlikuju se u pojedinim zemljama, a povremeno se i mijenjaju. Savjetujemo vam da redovito kod lokalnih poreznih tijela provjerite koje su primjenjive stope PDV-a u zemlji gdje morate platiti taj porez.

Primjerice, na dan izdavanja ovog dokumenta, stopa PDV-a primjenjiva na pružanje usluga smještaja za odmor u Hrvatskoj je 13%.

Međutim, u Hrvatskoj se trenutno primjenjuju i druge stope PDV-a pa vam savjetujemo da s lokalnim poreznim savjetnikom provjerite koja se stopa PDV-a primjenjuje na vaše isporuke.

Obveznik sam PDV-a. Kako ga naplaćujem od gostiju?

Ako utvrdite da morate obračunati PDV na isporuke koje obavljate svojim gostima, molimo imajte na umu da ga morate naplatiti od svojih gostiju te ga prijaviti i uplatiti na temelju periodičnih prijava PDV-a. U Hrvatskoj se prijava PDV-a obično odnosi na mjesečno razdoblje te ju treba podnijeti do 20. dana idućeg mjeseca (odnosno prijavu PDV-a za siječanj treba podnijeti do 20. veljače). Plaćanje PDV-a mora se obaviti do posljednjeg dana idućeg mjeseca (odnosno PDV za siječanj treba platiti do 28. veljače). Možda postoje i druge obveze vezane za podnošenje PDV prijave pa vam savjetujemo da ih provjerite s lokalnim poreznim savjetnikom.

Postoje i druge formalnosti, poput izdavanja računa gostima. Dodatne informacije nalaze se [ovdje](#).

Za dodatne smjernice u vezi s podnošenjem prijava molimo pogledajte [internetske stranice](#) Porezne uprave u Republici Hrvatskoj.

Također postoje zahtjevi ovisno o tome iskazujete li cijene s PDV-om ili bez PDV-a. Savjetujemo vam da s lokalnim poreznim savjetnikom provjerite koje su vam obveze u vezi s iskazivanjem cijena te zahtjevima o izgledu računa.