

KRATAK VODIČ NAMIJENJEN GRAĐANIMA (REZIDENTIMA) IZNAJMLJIVAČIMA ZA ISPUNJAVANJE POREZNIH OBVEZA

1. Kada se iznajmljivač mora javiti u Poreznu upravu?

Nakon što je građanin-rezident (dalje u tekstu: iznajmljivač) ishodio Rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu (od Ureda državne uprave ili Gradskog ureda za gospodarstvo Grada Zagreba) potrebno je uputiti se s kopijom Rješenja u nadležnu ispostavu Porezne uprave u roku od 8 dana^[1] od dana izdavanja odobrenja za obavljanje djelatnosti radi upisa u registar poreznih obveznika. Uz kopiju Rješenja potrebno je popuniti i dostaviti Prijavu u registar poreznih obveznika ([Obrazac RPO](#)).

2. Tko i kako utvrđuje paušalni porez na dohodak?

[Odluku o visini paušalnog poreza na dohodak](#) donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave. Obveznik kojemu se godišnji porez na dohodak utvrđuje u paušalnom iznosu je iznajmljivač po osnovi iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organiziranja kampova i/ili kamp-odmorišta te smještajnih jedinica u objektima za robinzonski smještaj ako su kumulativno ispunjeni slijedeći uvjeti:

- da iznajmljivač nije po osnovi iznajmljivanja obveznik poreza na dodanu vrijednost (dalje u tekstu: PDV) prema Zakonu o PDV-u
- da iznajmljivač ima odobrenje nadležnog ureda za pružanje usluga građana u domaćinstvu u skladu s odredbama zakona kojima se uređuje ugostiteljska djelatnost
- da iznajmljivač po toj osnovi ne utvrđuje dohodak od samostane djelatnosti kao razliku između primitaka i izdataka na osnovi podataka iz propisanih poslovnih knjiga
- da iznajmljivač iznajmljuje putnicima i turistima stanove, sobe i postelje, kojih je vlasnik, najviše do 20 postelja odnosno kreveta, i/ili da organizira kamp na svojem zemljištu najviše do 10 smještajnih jedinica, odnosno do 30 gostiju istodobno i/ili da organizira smještaj u objektu za robinzonski smještaj najviše do 10 smještajnih jedinica odnosno do 30 gostiju istodobno.

3. Što ako se ne ispunjavaju navedeni uvjeti?

Iznajmljivač koji ne ostvaruje sve navedene uvjete, a ostvaruje dohodak od imovine po osnovi iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima te organiziranja kampova, dohodak i porez na dohodak utvrđuju se na način propisan za samostalne djelatnosti.

4. Kako se utvrđuje godišnji paušalni porez na dohodak?

Godišnji paušalni dohodak, godišnji paušalni porez na dohodak i prirez porezu na dohodak utvrđuje se poreznim rješenjem koje donosi nadležna ispostava Porezne uprave. Rješenjem utvrđeni godišnji paušalni porez na dohodak i prirezu porezu na dohodak je konačan porez pa po toj osnovi se ne može podnijeti godišnja porezna prijava.

Godišnji paušalni porez na dohodak utvrđuje se kao umnožak broja kreveta, odnosno broja smještajnih jedinica u kampu i/ili kamp-odmorištu i/ili objektu za robinzonski smještaj, i visine paušalnog poreza po krevetu odnosno po smještajnoj jedinici. Odluku o visini paušalnog poreza na dohodak donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave. Visina paušalnog poreza ne može iznositi manje od 150,00 kn, a niti više od 1.500,00 kn. Ukoliko predstavničko tijelo ne donese odluku o visini paušalnog poreza (po krevetu / smještajnoj jedinici u kampu / smještajnoj jedinici u objektu za robinzonski turizam) visina paušalnog poreza određuje se u iznosu od 750,00 kn.

Godišnji paušalni porez na dohodak od iznajmljivanja turistima

= broj kreveta/smještajnih jedinica x paušalni porez

Iznos godišnjega paušalnog poreza na dohodak **uvećava se za prirez porezu na dohodak.**

5. Kada se plaća paušalni porez na dohodak?

Godišnji paušalni porez na dohodak i prirez poreza na dohodak plaća se tromjesečno odnosno razmjerno broju tromjesečja za koji se obveza utvrđuje.

6. Što se događa kod prestanka odobrenja za pružanje ugostiteljskih usluga građana u domaćinstvu ili se tijekom godine promjeni broj kreveta ili smještenih jedinica?

Kada nadležni ured tijekom godine donosi rješenje o odobrenju pružanja ugostiteljskih usluga građana u domaćinstvu ili rješenje o prestanku odobrenja za pružanje usluga građana u domaćinstvu, godišnji paušalni porez na dohodak i prirez porezu na dohodak utvrđuje se razmjerno broju tromjesečja u kojima je iznajmljivač imao Rješenje o odobrenju.

Ukoliko iznajmljivač tijekom godine promjeni broj kreveta ili broj smještenih jedinica u kampu (povećanje i smanjenje kapaciteta temeljem izdanih rješenja nadležnih ureda),

Porezna uprava će s 1. siječnjem sljedeće godine ukinuti postojeće rješenje i donijeti novo.

7. Mora li iznajmljivač izdavati račune?

Iznajmljivač kojem je utvrđen godišnji paušalni porez na dohodak ostvaren od imovine po osnovi iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organiziranja kampova dužan je izdavati račune za obavljene usluge.

Račun mora obvezno sadržavati sljedeće elemente:

1. broj i nadnevak izdavanja
2. ime (naziv), adresu i osobni identifikacijski broj poduzetnika koji je isporučio dobra ili obavio usluge te naznaku mjesta gdje je isporuka dobara ili usluga obavljena (broj prodajnog mjesta, poslovnog prostora, prodavaonice i sl.)
3. ime i prezime/naziv osobe kojoj je usluga pružena
4. količinu i uobičajeni trgovački naziv isporučenih dobara te vrstu i količinu obavljenih usluga
5. ukupni iznos naknade

Napomena: oslobođeno PDV-a prema čl.90.st.2. Zakona o PDV-u.

Računi se izdaju u najmanje dva primjerka. Obveznici godišnjeg paušalnog poreza na dohodak od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i od organiziranja kampova ne moraju fiskalizirati račune što ih ispostavlja za obavljene usluge.

8. Koje poslovne knjige treba iznajmljivač voditi?

Iznajmljivač je dužan voditi Evidenciju o prometu ([Obrazac EP](#)) u koju se upisuje ukupni iznos iskazan na izdanim računima. U Evidenciji o prometu iznajmljivač na kraju svakog dana, evidentira sve izdane račune bez obzira na to jesu li naplaćeni ili ne.

9. Da li je iznajmljivač dužan plaćati turističku članarinu?

Prema odredbama Zakona o članarinama u turističkim zajednicama iznajmljivač je obveznik plaćanja članarine turističkim zajednicama. Iznajmljivač je dužan do kraja veljače za prethodnu godinu nadležnoj ispostavi Porezne uprave predati prijavu turističke članarine, koja se obračunava temeljem Evidencije o prometu.

10. Što ako se nekretnina u istom razdoblju iznajmljuje turistima i za stanovanje?

Propisano je da porezni obveznik-građanin, koji obavlja djelatnost iznajmljivanja i smještaja u turizmu tj. iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organiziranja kampova na temelju rješenja o odobrenju nadležnog ureda kojim je odobreno pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu, i po toj osnovi utvrđuje godišnji dohodak i porez na dohodak u paušalnom iznosu, a u istom razdoblju od iste nekretnine ostvaruje dohodak od imovine na temelju najma ili zakupa obveznik je plaćanja poreza po obje osnove.

Primjer:

Iznajmljivač ima rješenje nadležnog ureda za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu koje se odnosi na cijelu 2020.g. (kategorizaciju), te je upisan u registar poreznih obveznika po toj osnovi slijedom čega mu je izdano rješenje Porezne uprave o utvrđenom godišnjem dohotku i porezu na dohodak po toj osnovi.

Iznajmljivač, u razdoblju „izvan sezone“ iznajmljuje istu nekretninu/smještajnu jedinicu temeljem ugovora o najmu. Dohodak po osnovi najamnine je dužan prijaviti Poreznoj upravi kako bi se rješenjem utvrdila obveza plaćanja poreza na dohodak i po toj osnovi.

Primjerice, iznajmljivač iznajmljuje sobu cijelu godinu na slijedeći način:

- *u razdoblju od 1. siječnja do 30. svibnja 2020. sobu daje u najam fizičkoj osobi, temeljem sklopljenog ugovora o najmu*
- *u razdoblju od 1. lipnja 2020. do 30. rujna 2020. iznajmljuje sobu turistima*
- *u razdoblju od 1. listopada do 31. prosinca 2020 sobu daje u najam fizičkoj osobi, temeljem sklopljenog ugovora o najmu.*

U navedenom primjeru je u 2020. iznajmljivač dužan plaćati godišnji paušalni porez na dohodak po osnovi iznajmljivanja i smještaja u turizmu te plaćati porez na dohodak ostvaren od najamnine.

Važno: Od 1.1.2020. godine porez i prirez porezu na dohodak od najma u turizmu u paušalnom iznosu plaća se prema mjestu gdje se nekretnina odnosno smještajna jedinica nalazi. Slijedom navedenog, uplatni računi su računi lokalne jedinice gdje se nekretnina odnosno smještajna jedinica nalazi.

PDV

Ukoliko iznajmljivač želi surađivati sa poreznim obveznicima iz EU (putničke agencije, platforme za oglašavanje i sl.) 15 dana prije početka primanja usluge dužan je zatražiti **PDV identifikacijski broj**. Zahtjev za registriranje za potrebe PDV-a ([Obrazac P-PDV](#)) radi dodjele PDV identifikacijskog broja podnosi se nadležnoj ispostavi Porezne uprave. Porezni obveznik iz EU na obavljenju uslugu neće obračunati PDV već to mora učiniti iznajmljivač. Ukoliko iznajmljivač posluje isključivo s poreznim obveznicima iz trećih zemalja (izvan EU) nije u obvezi zatražiti PDV identifikacijski broj, ali na obavljenju uslugu mora obračunati i platiti hrvatski PDV. Dodjela PDV identifikacijskog broja nije isto što i upis u registar obveznika PDV-a te se samom dodjelom PDV identifikacijskog broja iznajmljivač ne upisuje u registar obveznika PDV-a. Iznajmljivači koji surađuju s poreznim obveznicima iz EU obrazac PDV i obrazac PDV-S predaju elektroničkim putem pa je potrebno imati ili elektroničku osobnu iskaznicu ili od FINA-e zatražiti digitalni certifikat. Više informacija o digitalnom certifikatu i preuzimanju istoga možete pronaći [ovdje](#). Iznajmljivači koji surađuju isključivo s poreznim obveznicima iz trećih zemalja obrazac PDV mogu podnijeti u papirnatom obliku.

Na primljenu uslugu potrebno je obračunati hrvatski PDV po stopi od 25%. [Obrazac PDV](#) i [Obrazac PDV-S](#) treba podnijeti samo za obračunska razdoblja u kojoj je usluga primljena. **Obrasci s nulom se ne podnose**. Rok za podnošenje obrazaca je do 20. dana u tekućem mjesecu za prethodni mjesec dok je obveza plaćanja PDV-a do zadnjeg dana u tekućem mjesecu za prethodni mjesec (npr. do kraja veljače za siječanj).

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

Primjer obračuna i popunjavanja obrazaca PDV i PDV-S

Upute za plaćanje PDV-a:

Iznos obračunatog PDV-a se uplaćuje u državni proračun. IBAN primatelja: HR1210010051863000160

MODEL: HR68

Poziv na broj primatelja: 1201-OIB

- [Tablični prikaz visina paušala po jedinicama lokalne samouprave](#)
- [Odluke o visini paušalnog poreza na dohodak](#)

[1] rok do 8 dana se odnosi za sve promjene koje utječu na poreznu osnovicu (prestanak, promjena broja kreveta i sl.)

S poštovanjem!



MINISTARSTVO FINANCIJA
POREZNA UPRAVA
www.porezna-uprava.hr
