

KRATKI VODIČ NAMIJENJEN GRAĐANIMA (REZIDENTIMA) IZNAJMLJIVAČIMA ZA ISPUNJAVANJE POREZNIH OBEVEZA OD 1. siječnja 2025.

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](#)).

Napomena: Proširuje se obveza uporabe ePorezne i na obveznike poreza na dohodak od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organiziranja kampova.

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 kuća, stanova, soba i postelja te objekata za robinzonski smještaj putnicima i turistima i organiziranja kampova ako su **kumulativno** ispunjeni slijedeći uvjeti:

- da iznajmljivač ima odobrenje nadležnog ureda za pružanje usluga građana u domaćinstvu u skladu s odredbama zakona kojima se uređuje ugostiteljska djelatnost
- da iznajmljivač nije po osnovi iznajmljivanja obveznik poreza na dodanu vrijednost (dalje u tekstu: PDV) prema Zakonu o PDV-u (prag za upis u sustav PDV-a iznosi 60.000,00 eura i primjenjuje se za ulazak i izlazak iz sustava PDV-a od 1. siječnja 2025.)
- 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 kuće, 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 kuća, stanova, soba i postelja te objekata za robinzonski smještaj putnicima i turistima i organiziranja kampova, dohodak i porez na dohodak utvrđuje na način propisan za samostalne djelatnosti.

4. Kako se utvrđuje godišnji paušalni porez na dohodak?

Godišnji paušalni dohodak i godišnji paušalni porez na dohodak utvrđuje se poreznim rješenjem koje donosi nadležna ispostava Porezne uprave. Rješenjem utvrđeni godišnji paušalni porez na dohodak je konačan porez pa se po toj osnovi 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.

Godišnji paušalni porez na dohodak od iznajmljivanja turistima = broj kreveta/smještajnih jedinica x paušalni porez po krevetu/smještajnoj jedinici
--

Broj kreveta i smještajnih jedinica utvrđen je rješenjem o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu.

Visinu paušalnog poreza po krevetu odnosno smještajnoj jedinici utvrđuje predstavničko tijelo jedinica lokalne samouprave (dalje: JLS) Odlukom najkasnije do 15. prosinca tekuće godine za primjenu od 1. siječnja slijedeće godine.

Iznos paušalnog poreza po krevetu odnosno smještajnoj jedinici mora biti utvrđen u skladu s propisanim rasponima utvrđenih prema kategorijama JLS-a razvrstanih prema indeksu turističke razvijenosti (dalje: ITR) za 2023. koje mogu biti IV, III, II, I i 0.

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

Propisani rasponi:

Kategorija jedinice lokalne samouprave prema indeksu turističke razvijenosti	Iznos paušalnog poreza u eurima	Iznos paušalnog poreza u eurima ako jedinice lokalne samouprave ne donesu odluku
I	100,00 - 300,00	200,00
II	70,00 - 200,00	135,00
III	30,00 - 150,00	90,00
IV,0	20,00 - 100,00	60,00

Iznimno zbog izmjene propisa koji je stupio na snagu 1. siječnja 2025. obvezu donošenja nove Odluke do 28. veljače 2025. imaju samo one JLS kojima je, s obzirom na kategoriju ITR-a, važećom Odlukom utvrđena visina paušalnog poreza po krevetu odnosno smještajnoj jedinici izvan novoutvrđenih raspona.

5. Kada se plaća paušalni porez na dohodak?

Godišnji paušalni porez 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 županijski ured odnosno gradski ured Grada Zagreba 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 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 kuća, stanova, soba i postelja te objekata za robinzonski smještaj putnicima i turistima i organiziranja kampova dužan je izdavati račune za obavljene usluge.

Porezni obveznik iznajmljivač, osim neposrednog iznajmljivanja kuća, stanova, soba i postelja turistima i putnicima, može obavljati i usluge posrednog iznajmljivanja putem agencije, online platforme ili putem drugih osoba koje su registrirane za obavljanje djelatnosti usluge smještaja. Preduvjet za takvo poslovanje je sklopljen ugovor između agencije i iznajmljivača kojim se definira prodajna cijena smještaja, iznos provizije za uslugu posredovanja u punjenju kapaciteta, plaćanje provizije te drugi uvjeti suradnje. Napominje se da načini poslovanja iznajmljivača s agencijama mogu biti različiti, a određeni su ugovornim odnosima o kojima ovisi hoće li iznajmljivač izdati račun gostu ili agenciji te treba li u računu biti sadržana agencijska provizija.

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.1. Zakona o PDV-u.

Računi se izdaju u najmanje dva primjerka. Obveznici godišnjeg paušalnog poreza na dohodak od iznajmljivanja kuća, stanova, soba i postelja te objekata za robinzonski smještaj putnicima i turistima i 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. Je li iznajmljivač dužan plaćati turističku članarinu?

Fizička osoba koja pruža ugostiteljske usluge u domaćinstvu ili na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu i sukladno posebnim propisima ne vodi poslovne knjige (iznajmljivač) obveznik je plaćanja članarine turističkim zajednicama.

Iznajmljivač je dužan do 15. siječnja tekuće godine za prethodnu godinu u kojoj je u obvezi obračunati i uplatiti članarinu turističkoj zajednici dostaviti izvješće o visini i uplati članarine nadležnoj ispostavi Porezne uprave na posebnom [Obrascu TZ-2](#). Iznajmljivač plaća godišnji paušalni iznos članarine za svaki krevet u sobi, apartmanu i kući za odmor, za svaku smještajnu jedinicu u kampu i kamp-odmorištu te prema kapacitetu u objektu za robinzonski smještaj. Turistička članarina plaća se prema mjestu gdje se nekretnina nalazi.

Obrazac TZ-2 predaje se elektroničkim putem, putem sustava e-Porezna.

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 kuća, stanova, soba i postelja te objekata za robinzonski smještaj 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 2025. (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 2025. sobu daje u najam fizičkoj osobi, temeljem sklopljenog ugovora o najmu
- u razdoblju od 1. lipnja 2023. do 30. rujna 2025. iznajmljuje sobu turistima
- u razdoblju od 1. listopada do 31. prosinca 2025. sobu daje u najam fizičkoj osobi, temeljem sklopljenog ugovora o najmu.

U navedenom primjeru je u 2025. 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. siječnja 2025. godine porez od svih oblika najma i zakupa 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 s 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 primljenu 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 uz vjerodajnicu sigurnosne razine 2 (primjerice mToken, Fina Soft Certifikat, token/m-token uređaji banaka koje su povezane sa sustavom NIAS) ili vjerodajnicu sigurnosne razine 3 (primjerice eOI – elektronička osobna iskaznica, AKD certifikat, FinaCert RDC osobni i poslovni certifikati). 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 Obrazac PDV i Obrazac PDV-S	Predati Obrazac PDV Ne predaje se Obrazac PDV-S	Predati Obrazac PDV i Obrazac PDV-S (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