

POREZ NA IMOVINU

mr. sc. Marina KESNER-ŠKREB
Institut za javne financije, Zagreb

Pojmovnik*
UDK 336.2

Porez na imovinu jedan je od najstarijih oblika oporezivanja. Naime, dok je u povijesti bilo malo novčanih transakcija, posjedovanje zemlje ili stoke bilo je mnogo lakše oporezivati nego novčane dohotke. Tijekom vremena taj porez sve više zamjenjuje porez na dohodak, pa njegovo značenje stalno pada. Ipak, porez na imovinu zadržao se u većem broju zemalja, gdje pretežno čini prihod lokalnih proračuna.

Dok porez na imovinu predstavlja porez na stanje ili fond, porezi na dohodak ili potrošnju porezi su na tijek jer je riječ o varijablama stečenim u nekom vremenskom razdoblju. Naime ništa ne znači kada netko kaže da je njegov dohodak 10.000 kuna ako tome ne doda je li riječ o dohotku stečenome u danu, mjesecu ili godini. Uz varijable stanja ili fonda ne veže se neko vremensko razdoblje već se njihovo stanje snima u određenom trenutku. Imovina je takva varijabla jer je stečena tijekom cijelog života, a snima se njezino stanje u određenom trenutku. Stoga je i porez na imovinu porez na stanje ili fond.

Porez na imovinu može poprimiti oblik poreza na posjed ili poreza na neto imovinu. Porez na posjed razrezuje se obično jedanput u godini na realnu imovinu: kuće, stanove i zemlju. Porez na neto imovinu obično obuhvaća oporezivanje neto imovine, tj. ukupne imovine (pokretne i nepokretne) umanjene za obveze po toj imovini, najčešće obveze po stambenim kreditima. Porez na posjed uglavnom je široko rasprostranjen, a porez na neto imovinu postoji samo u nekoliko zemalja: Finskoj, Francuskoj, Islandu, Luksemburgu, Norveškoj, Španjolskoj, Švedskoj i Švicarskoj. No porezi na imovinu donose uglavnom malo prihoda u proračun. Tako su porezi na imovinu 1965. godine donosili 7% ukupnih poreznih prihoda u proračun zemalja EU, a 1996. godine samo 4%. Stope ovoga poreza kreću se uglavnom u rasponu od 1 do 3 %, a od porezne se osnove često izuzimaju stanovi i kuće u kojima stanuju njihovi vlasnici te troškovi poboljšanja kvalitete nekretnine i zemlje.

Oporezivanje imovine uglavnom se opravdava potrebom za uvođenjem veće pravednosti u sustav oporezivanja, i to prema oba kriterija pravednosti: kriteriju koristi i kriteriju mogućnosti plaćanja. Prema

* *Primljeno* (Received): 15.11.2002.
Prihvaćeno (Accepted): 25.11.2002.

kriteriju koristi vlasnici imovine imaju koristi od države, pa za te koristi moraju platiti porez. Jedna od temeljnih uloga države jest zaštita vlasništva, pa vlasnici moraju platiti državi troškove koje ona ima u zaštiti njihove imovine: troškove sudstva, policije i državne administracije. Osim pružanja sigurnosti i zaštite imovine, država pruža vlasnicima određene usluge koje povećavaju vrijednost imovine, ali i koriste njezinu vlasniku. Primjerice, gradeći cestu pokraj kuće nekoga građanina država podiže vrijednost te kuće, a vlasnik dobiva lakši pristup svojem domu. Zbog te novonastale koristi vlasnik mora platiti porez na posjedovanje kuće. Kako se takve usluge pružaju uglavnom na lokalnoj razini, i porez na imovinu najčešće je prihod lokalnih proračuna, a ne proračuna središnje države. Prema kriteriju mogućnosti plaćanja veća imovina pojedinca znači da je on platežno sposobniji, pa prema tome mora platiti i veći porez. Naime, dohodak ne označava u cijelosti mogućnost plaćanja, pa ni porezni kapacitet pojedinca. Posjedovanje imovine povećava taj kapacitet iznad razine dohotka: dvije obitelji jednakih dohodaka, ali različite imovine u smislu blagostanja nisu jednake. Bogatije su obitelji u svojem ponašanju neovisnije, imaju veću sigurnost u razdobljima ekonomske depresije, te viši stupanj likvidnosti. Imovina daje obiteljima veću mogućnost plaćanja poreza, te je u smislu povećanja pravednosti razložno osim dohotka, oporezivati imovinu.

No oporezivanje imovine ima i neke nedostatke. (1) Iako u proračun uglavnom donosi malo prihoda, taj je porez obično predmet žestokih otpora poreznih obveznika. Naime, on se ubire uglavnom godišnje i zato je velik jednokratni teret za pojedinca. Po tome se on razlikuje od drugih poreza, npr. od poreza na dohodak koji se

plaća po odbitku iz plaće ili nekoga drugog oblika dohotka, odnosno od poreza na dodanu vrijednost koji je uglavnom nevidljiv i plaća se pri kupnji roba i usluga u malim iznosima. (2) Teško se može izbjeći plaćanje poreza na imovinu jer se on najčešće odnosi na nekretnine koje se ne mogu staviti pod ruku i odnijeti. Porezni obveznici manje vole poreze koje teže mogu izbjeći. (3) Često se navodi da porez na imovinu smanjuje štednju, a povećava potrošnju. Naime, ako se imovina oporezuje, tada će bogati manje štedjeti i kupovati vrijedne stvari, a više će trošiti na putovanja, odjeću i provode. U tom smislu porez na imovinu može imati negativan utjecaj na štednju i rast gospodarstva. Suprotno tome, ima tvrdnji da će porez na imovinu poticati vlasnike da restrukturiraju svoj portfelj u one oblike imovine koje donose veću dobit kako bi tome kompenzirali poreze na imovinu. U tom smislu porezi na imovinu mogu utjecati na veći rast. (4) Da bi se porezi na imovinu mogli uspješno odrediti, država mora posjedovati kvalitetne popise imovine, između ostaloga, zemljišne knjige u kojima su navedeni veličina, smještaj i vlasnik imovine. Naime, može se očekivati da pojedinci neće točno, ažurno i u potpunosti prijaviti svoju imovinu, pa država mora imati dobro razrađenu informacijsku osnovu za djelotvornu kontrolu i pravilno razrezivanje tog poreza. Taj se nedostatak osobito odnosi na slabije razvijene zemlje u kojima zemljišne knjige nisu ažurirane. (5) Poseban je problem vrednovanje imovine prema tržišnim vrijednostima. Imovina je heterogena kategorija i njezina vrijednost obuhvaća niz činitelja: blizinu opskrbnih centara i prometnica, postojanje kulturnih i rekreacijskih sadržaja, starost nekretnine, kvalitetu njezine gradnje i opreme i sl. Vrijednost zemlje pak ovisi o njezinoj kvaliteti i veličini te o kva-

liteti okoliša. Točno utvrđivanje cijene imovine temelj je kvalitetne administracije pri razrezu i ubiranju poreza na imovinu i zato porezna uprava mora primjenjivati načelo utvrđivanja pravedne tržišne vrijednosti imovine. Kako je imovina heterogena kategorija, teško je utvrditi njezinu stvarnu vrijednost, pa često nastaju razlike između vrijednosti utvrđene u poreznom rješenju i pravedne tržišne vrijednosti. Vrednovanje imovine dodatno komplicira inflacija, pa je potrebno svake godine revalorizirati imovinu kako bi se zadržala stalnost njezine realne vrijednosti.

LITERATURA

- Messere, Ken., 2000.** »20th Century Taxes and Their Future«. *IBFD Bulletin*, 54 (1), 2-29.
- Musgrave, Richard A. i Musgrave, Peggy B. 1989.** *Public Finance in Theory and Practice*. New York: McGraw-Hill.
- Rosen, H., 1999.** *Public Finance*. Boston: Irwin McGraw-Hill.
- Stotsky J. and Yücelik M. Z., 1995.** »*Taxation of Land and Property*« in: P. Shome (ed) *Tax Policy Handbook*. Washington: International Monetary Fund.