Porez na imovinu u EU[1]

Helena Blažić, Maja Grdinić

Sažetak

Rad predstavlja usporednu analizu poreza na imovinu u EU i državama regije. Uključuje i pregled argumenata u korist poreza na imovinu, analizu njegovih učinaka (posebice fiskalnog), te njegovo povezivanje s dohodovnim odnosno potrošnim konceptima.

Ključne riječi: porez na imovinu, porez na neto bogatstvo, porez na nekretnine, Europska unija

[1]Prikazani rezultati proizašli su iz znanstvenih projekata (*Strategija ekonomsko-socijalnih odnosa hrvatskog društva*, br. 081-0000000-1264 i *Financijska politika i financijsko-ekonomski okvir podrške SME*, br. 055-0000000-0861), provedenih uz potporu Ministarstva znanosti, obrazovanja i športa Republike Hrvatske

1. Uvod

Proces pristupanja Republike Hrvatske Europskoj uniji praćen je, naravno, i prihvaćanjem pravne stečevine Unije u vezi oporezivanja. Harmonizacija odnosno koordinacija poreza u EU zasad ne obuhvaća imovinske poreze niti u širem niti u užem smislu (porezi na imovinu), iako se prvenstveno planira proširiti na porez na nasljedstva i darove.

Unatoč navedenome, pristupanje Republike Hrvatske Europskoj uniji implicira i usklađivanje onih područja za koja to nije strogo propisano, kao što i sam razvoj poreznog sustava implicira prihvaćanje suvremenih poreznih oblika razvijenih zemalja uopće.

Cilj rada je dati pregled teorijskih utemeljenja i učinaka poreza na imovinu, trenutnu situaciju za zemlje EU i regije (metodom usporedne analize), sve u svrhu promišljanja primjene navedene problematike na porezni sustav (odnosno sustav korisničkih naknada) Republike Hrvatske. Analiziraju se teorijska utemeljenja odnosno učinci (aspekti) prvenstveno efikasnosti i pravednosti, ali i porezno-tehnički i fiskalni aspekti. Načelo pravednosti promatra se ne samo s uobičajenog stajališta porezne snage (sposobnosti), već uvažavajući i načelo korisnosti, koje posebice dolazi do izražaja kod ovoga poreza, i to u lokalnim financijama, čiji je on najčešći prihod (posebice u slučaju poreza na nekretnine). U svrhu usporedne analize, posebno se grupiraju stare i nove članice EU-a, te države regije, kako bi se uočile eventualne specifičnosti prema grupama zemalja. Namjerno se izbjegava pojedinačno prezentiranje sustava svake zemlje.

Sukladno navedenome, rad je podijeljen u šest dijelova. Nakon uvodnog dijela, iznosi se pregled teorijskih argumenata u korist poreza na imovinu, povezanih s njegovim različitim učincima. Slijedi kvantitativna analiza fiskalnog učinka ovoga poreza. Nakon toga se daje komparativni pregled važećih sustava prema skupinama zemalja, nakon čega slijede zaključna razmatranja.

2. Pojam i vrste poreza na imovinu

Oporezivanje imovine spada među najstarije načine prikupljanja poreznih prihoda. Imovinski porezi (porezi na imovinu) u širem smislu obuhvaćaju (OECD, 2010.[2]) osim poreza na neto bogatstvo (općeg poreza na imovinu) i poreza na nepokretnu imovinu (nekretnine) i poreze na nasljedstva i darove, poreze na financijske i kapitalne transakcije, te ostale jednokratne i periodične poreze na imovinu. Prva bi se dva poreza mogla smatrati porezima na imovinu u užem smislu. U tom se smislu prva skupina poreza u domaćoj literaturi još naziva imovinskim porezima (u širem smislu), a druga porezom na imovinu, tj. imovinskim porezom u užem smislu (npr. Jelčić, Jelčić, 1998., str. 257.).

Također bi se ovdje mogli ubrojiti i porezi na porast vrijednosti imovine (kapitalnu dobit odnosno kapitalni dobitak), koji se u praksi oporezuje tek kada je imovina realizirana (prodana), no teorijski je ispravno tretirati ovaj porez kao sastavni dio sintetičkog (S-H-S) poreza na dohodak, što je primijenjeno i u praksi suvremenih poreznih sustava. Slično vrijedi i za oporezivanje imovine koja se koristi za stanovanje (imputirana najamnina), koja bi se, također prema S-H-S dohodovnoj koncepciji, trebala obuhvatiti porezom na dohodak, iako je to u praksi suvremenih poreznih sustava sve rjeđe. Isto je tako u praksi moguće da porez na dohodak obuhvaća pretpostavljeni dohodak od imovine odnosno kapitala, koji se računa primjenom neke očekivane stope prinosa na postojeću imovinu[3], što se također klasificira unutar poreza na dohodak. Različiti porezi na korištenje određenih roba, bile one i oblika

[2] Gotovo je identična ovoj poreznoj klasifikaciji OECD-a i klasifikacija javnih prihoda MMF-a (IMF, 2001.).
[3] To je, npr., nedavno primijenjeno u Nizozemskoj.

dugotrajne imovine (npr. porezi na automobile, plovila) ubrajaju se u pravilu[4] u poreze na dobra i usluge, odnosno potrošnju. Isto vrijedi za poreze vezane za gradnju zgrada odnosno za obavljanje ekonomske aktivnosti u vlastitoj nekretnini.

Porez(i) na imovinu u užem smislu prisutni u poreznim sustavima suvremenih zemalja su porez na neto bogatstvo - neto imovinu (*net wealth tax* ili, rjeđe, *net worth tax*) i porez na nepokretnu imovinu - nekretnine (*immovable property tax* ili *real estate tax* ili jednostavno *property tax*). Oba se poreza primjenjuju redovito (u pravilu godišnje).

Prvi je porez, opći odnosno sintetički i subjektni porez na imovinu, analogan sintetičkom porezu na dohodak. Obuhvaćena je sva pokretna i nepokretna imovina fizičke osobe (kao i pravne osobe – ukoliko se odnosi na korporacije) umanjena za dug (obveze) koji se odnosi na tu imovinu. Iako ovaj porez u pravilu obuhvaća „svu" imovinu, nema konkretne definicije što bi sve predstavljalo imovinu, već se to definira u zakonodavstvu svake zemlje jednostavnim nabrajanjem imovine (Žunić, Kovačević, 2007., str. 7).[5] Slično egzistencijalnom minimumu odnosno neoporezivom dijelu kod poreza na dohodak, i ovdje se u pravilu određeni minimalni iznos imovine izuzima od oporezivanja. Nadalje, može se voditi računa i o (drugim) osobnim svojstvima poreznog obveznika, kao što su bračni status, broj djece, starost (npr. Jelčić, 1997., str. 214.). Kao i kod sintetičkog poreza na dohodak, i ovdje se primjenjuju progresivne stope (odnosno proporcionalne ukoliko se radi o korporacijama). Iako je ovakav porez jedini „pravi" porez na imovinu u smislu zahtjeva reprezentanta porezne sposobnosti, tehnički razlozi (prije svega tehničke poteškoće odnosno nemogućnost obuhvata cjelokupne osnovice) doveli su do povlačenja ovog „europskog" poreza na imovinu u korist poreza na nekretnine.

Porez na nekretnine - „američki" tip poreza na imovinu - ne posjeduje sintetičke vrline poreza na neto bogatstvo, no osnovna mu je prednost vidljivost te stoga lakoća obuhvata ove osnovice koja smanjuje mogućnost evazije na minimum. Takvi porezi imaju slijedeće karakteristike (OECD, 2010., str. 296.):

- Razrezuju se na zemlju i zgrade;
- Mogu biti u obliku postotka vrijednosti imovine koja se može procijeniti temeljem njene rente, prodajne cijene ili kapitalizirane zarade[6]; no moguće je i da porez ovisi o drugim karakteristikama nekretnine (npr. veličini ili lokaciji) iz kojih može proizlaziti njena vrijednost;
- Obveznici takvih poreza mogu biti vlasnici, korisnici ili oboje. Moguće je i da ih jedna razina javne vlasti plaća drugoj, s obzirom na to što je imovina pod nadležnošću ove druge.

---

[4] Prema već spominjanim klasifikacijama OECD-a i MMF-a. No, porezna enciklopedija poreznog sustava SAD-a, npr. porez na automobile smatra imovinskim porezom (Cordes, Joseph, J., Ebel, Robert D. i Gravelle, Jane G., 2005.), kao što i automobili, zajedno s ostalom imovinom, ulaze u osnovicu poreza na neto bogatstvo (sintetičkog poreza na imovinu).

[5] Slično kao i kod dohotka, preciziranje ukupne mirovine kao porezne osnovice je također vrlo diskutabilno. Očito bi trebala obuhvaćati i vrijednost životnog osiguranja i mirovinskih fondova, ali možda i ljudski kapital (James, Nobes, 2008./2009, str. 210.), no u praksi se svodi, naravno, na fizički kapital. Isto tako, teorijski gledano, vrijednost bi imovine trebala biti temeljena na kapitaliziranoj vrijednosti svih budućih mogućnosti zarade, uključivši i onu vlastitim radom (Esenwein, 2005., str. 470.), što je, naravno, nemoguće utvrditi. Razni oblici imovine rezultiraju prinosima koji mogu biti u raznim oblicima – novčani dohodak, porast vrijednosti kapitala (kapitalni dobitak), ali i u obliku uživanja, te zadovoljstva (OECD, 1988.). Posebno se ističe i sigurnost, što će biti detaljnije obuhvaćeno u idućem dijelu rada.

[6] Slično kao i kod poreza na neto bogatstvo, vrednovanje imovine odnosno nekretnina predstavlja najveći problem i u pravilu uvijek dovodi do arbitrarnosti kao temeljnog nedostatka ovoga poreza (Bird i Slack, 2004., str. 13). Ukoliko vlasnici sami procjenjuju svoju imovinu, skloni su je, naravno, podcijeniti. Ukoliko se radi o službenoj (katastarskoj) procjeni, imaju dojam da je njihova imovina precijenjena. U konačnici se mora izabrati neki način koji je definitivno percipiran kao nepravedan odnosno arbitraran, po čemu je ova porezna osnovica gotovo jedinstvena u odnosu na ostale.

- Za razliku od poreza na neto bogatstvo, kod ovih se poreza dug ne uzima u obzir pri razrezivanju iznosa poreza.

Iako je ovaj porez u pravilu proporcionalan, u novije vrijeme sve više dolaze do izražaja zahtjevi (i ostvarenja) progresivnosti ovog „*second best*" rješenja oporezivanja imovine. Iako u pravilu nema egzistencijalni minimum, isto je tako moguće izuzeće odnosno smanjeno oporezivanje stambenog prostora u kojemu živi sâm vlasnik.

3. Argumenti i učinci poreza na imovinu

Različita opravdanja uvođenja poreza na imovinu, kao i njihovi učinci (uključujući i one negativne) promotrit će se sa klasičnih aspekata porezne analize: pravednost sa stajališta porezne snage/sposobnosti (horizontalna i vertikalna), pravednost sa stajališta korisnosti, efikasnost, te fiskalni i porezno-tehnički, tj. administrativni aspekti.

Klasična horizontalna porezna pravednost zahtijeva da jednaki budu tretirani jednako. Iako se to prvenstveno postiže „glavnom" poreznom osnovicom – sintetičkim dohotkom, on se u praksi, iz razloga nemogućnosti obuhvata svih njegovih dijelova, najčešće svodi na dohodak ostvaren na tržištu odnosno novčani dohodak. U kontekstu navedenoga, imovina može pružiti dopunski obuhvat porezne snage te, na taj način, ostvarenje horizontalne pravednosti. No, čak i kada bi dohodak u praksi u potpunosti odgovarao teorijskim zahtjevima sintetičkog dohotka, postoje dodatni razlozi odnosno koristi koje se ostvaruju upravo imovinom[7], kao što će se vidjeti u nastavku[8]. Naravno, oni su tim snažniji, što dohodak više odstupa od sintetičkog S-H-S dohotka, što može biti rezultat tehničkih nemogućnosti obuhvata, no i stvarne želje stvaratelja porezne politike (radi ostvarenja raznih ciljeva efikasnosti). Može se zaključiti da je porez na dohodak nedostatan da bi se u potpunosti ostvarila horizontalna pravednost te da je stoga nužna njegova nadopuna porezom na imovinu.

U kontekstu navedenoga, mogu se nabrojiti sljedeći argumenti u korist poreza na imovinu:[9] mogućnost negativne štednje, tj. uporabe postojeće imovine, što prvenstveno rezultira sigurnošću te mogućnošću korištenja povoljnih ekonomskih prilika (za koje često nije moguće posuditi novac); kontrola nad ekonomskim resursima; status te razni nenovčani dohoci. Kod potonjega se prvenstveno misli na dva najizraženija nenovčana dohotka koja bi se trebala obuhvatiti sukladno teorijskim zahtjevima S-H-S dohotka, ali se u praksi ne obuhvaćaju, odnosno sve se manje obuhvaćaju. Radi se o naraslim odnosno nerealiziranim kapitalnim dobicima, koji se u praksi ne obuhvaćaju zbog teškoće njihova obuhvata odnosno procjene. To zapravo znači da pojedinac stječe dohodak (porast bogatstva), ali ga odlučuje zadržati u istom obliku štednje/investicije. Drugi su primjer razne koristi od uporabe imovine, među kojima je najpoznatiji primjer boravka u vlastitom domu. Takva se imputirana renta (pripisana najamnina), doduše, oporezivala unutar suvremenih poreznih sustava, no u novije vrijeme sve manje. Ostali oblici, kao npr. posjedovanje umjetničkih predmeta, nisu se nikada ni obuhvaćali. Iako porez na nekretnine posebice„pokriva" ovaj posljednji nedostatak, u ovoj je argumentaciji vidljiva definitivna superiornost poreza na neto bogatstvo.

Ukoliko se navedeni argument detaljnije usporedi s dohodovnim konceptom i konkurentskim konceptom osnovice poreza na dohodak – potrošnim (kroz izuzeće štednje ili dohodaka od kapitala), vidljivo je da odstupanje od dohodovnog koncepta u smjeru potrošnoga zahtijeva veće oporezivanje potrošnje. Navedenoga su bili svjesni i mnogi predlagatelji potrošnoga

[7] Ilustrativan je klasičan Kaldorov primjer (Kaldor, 1956.; prema James i Nobes, 2008./2009., str. 220.) siromaha i bogataša, koji svu svoju imovinu ima u obliku novca koji radi sigurnosti drži izvan banke.

[8] Naposljetku, dvije osobe s istim dohotkom, a različitom imovinom očito nemaju jednaku ekonomsku odnosno poreznu snagu/sposobnost, dakle definitivno nisu „jednake" sa stajališta horizontalne porezne pravednosti.

[9] Iako su mnogi od navedenih argumenta općepoznati, najpotpunija je sinteza prikazana u djelu Jamesa i Nobesa, 2008./2009., str. 220.-222.

koncepta koji su uvijek isticali mogućnost (dapače, nužnost) njegove nadopune s (jednokratnim odnosno stalnim) porezom na imovinu.[10] Zanimljivo je i da je uvođenje dualnog poreza na dohodak[11] u nordijskim zemljama bilo opravdano i ondašnjim postojanjem „pravog“ poreza na imovinu, tj. poreza na neto bogatstvo u većini navedenih zemalja.[12] Naravno, navedena je argumentacija povezana i sljedećim aspektima vertikalne pravednosti i efikasnosti.

Vertikalna se pravednost zapravo temelji na istim argumentima kao horizontalna. Međutim, novčani dohodak neće moći postići neki značajniji redistributivni učinak te se imovina nameće kao dopunski kriterij zbog nedostatnog oporezivanja dohotka od štednje, ali i kao općenito moćniji instrument redistribucije. U tom je kontekstu i porez na nasljedstva i darove nedostatan jer se razrezuje samo u slučaju transfera imovine. Čak i jedan od glavnih utemeljitelja S-H-S dohodovnog koncepta, Simons, nevoljko zaključuje da bi *uz* porez na sveobuhvatni dohodak bio potreban i dodatni porez na nasljedstva i neto bogatstvo (prema Kieslingu, 1992., str. 70.). Upravo je ovaj argument dobio na važnosti najnovijom ekonomskom i financijskom krizom, koja je zaoštrila dohodovne te posebice imovinske nejednakosti. Stoga su mnoge zemlje EU-a, između ostalih, povećale upravo oporezivanje imovine (EC, 2011b, str. 32.). No, tu se ponovo ističe nedostatak oporezivanja samo nekretnina u odnosu na ukupnu imovinu. Štoviše, upravo oporezivanje nekretnina može dovesti do regresivnog učinka (najbolji su primjer upravo kuće u vlasništvu umirovljenika na hrvatskoj obali), koji se onda u praksi nastoji ublažiti raznim izuzećima/olakšicama za niže dohodovne i više dobne skupine (Bajo i Jurlina-Alibegović, 2008., str. 67.-68.).

Načelo korisnosti, kao konkurentno načelo porezne sposobnosti s obzirom na poreznu pravednost, često se ističe kao jedan od glavnih razloga ne samo za opći porez na imovinu, već upravo i porez na nekretnine. U svom temeljnom obliku, koji je čak stariji od načela porezne sposobnosti (Musgrave, 1959.), ovo načelo ističe da veću korist od države imaju upravo bogati čija imovina zahtjeva veću zaštitu. Naravno da bi se navedeno odnosilo na sve oblike imovine (porez na neto bogatstvo), no izvjesno je i da neki oblici imovine zahtijevaju veću, a neki manju zaštitu (James i Nobes, 2008./2009., str. 222.), što bi sugeriralo cedularni pristup odnosno analitičko oporezivanje. No, novija renesansa načela korisnosti upravo u lokalnim financijama (Bird, 1993.; Oates, 1993.), čiji je porez na imovinu prihod, promatra i porez na imovinu s navedenoga aspekta. Lokalna ulaganja u infrastrukturu i uređenje lokalne jedinice kapitaliziraju se u većoj vrijednosti lokalnih nekretnina, što predstavlja izravnu korist za vlasnika. Stoga je pravedno da on snosi veći porezni teret. Nadalje, upravo vlasnici nekretnina imaju i izravne koristi od pojedinih javnih, posebice lokalnih investicija i komunalnih usluga[13].

Razlozi ekonomske efikasnosti u korist poreza na imovinu su mnogi (*Stanovnik*, 1998., str. 158.). Na početku treba spomenuti da se, za razliku od poreza na dohodak koji može posebno negativno djelovati na radni napor (pa i štednju), ovaj porez ne odnosi na sadašnji radni napor

[10] Doduše, argument negativne štednje djelomično (u slučaju stvarnog trošenja postojeće štednje) otpada kod standardnog potrošnog koncepta, koji od oporezivanja izuzima štednju, ali oporezuje njezino kasnije trošenje.

[11] Radi se o svojevrsnom hibridnom modelu između dohotka i alternativnog modela oporezivanja potrošnje (neoporezivanje dohodaka od kapitala), gdje se dohodak od rada oporezuje progresivno, a dohodak od kapitala samo proporcionalno.

[12] No, u međuvremenu su ga ukinule Švedska i Finska.

[13] Suprotan konceptualni pristup je tzv. „*new view*“ prema kojemu je porez na imovinu samo lokalna daća na kapital koja dovodi do mnogih poremećaja kako na lokalnom tržištu nekretnina tako i u donošenju lokalnih fiskalnih odluka. S obzirom da porezna osnovica ne uključuje samo zemljište, već i sva ulaganja i izgradnju na njemu, porez destimulira građenje i sve ostale aktivnosti na zemljištu povećavajući njihove troškove. Rezultat je niža iskorištenost zemljišta - količina kapitala koji se koristi po jedinici zemljišta manja je od ekonomski efikasne količine (Mieszkowski, 1972.; Zodrow, 2001.).

(štednju), već na prošlost. Stoga su njegovi negativni utjecaji na štednju (koji, doduše, postoje) ipak skromniji od onih poreza na dohodak. Isto tako, oporezivanje dohodaka od kapitala potiče ulaganje u one dohotke čiji prinosi nisu u novcu (zbog izbjegavanja poreza), dok to nije slučaj kod sintetičkog poreza na imovinu koji jednako oporezuje sve imovinske objekte. No, porez na nekretnine je tu opet manje uspješan. Porez na imovinu potiče efikasniju upotrebu postojeće imovine s obzirom da se porez ionako plaća na samu imovinu, a ne prinos.
Bez obzira na superiornost poreza na neto bogatstvo u odnosu na porez na nekretnine, koji prevladava u praksi, i potonji porez ima svoje prednosti u odnosu na ostale porezne oblike. Obično (EC, 2011a, str. 39.) se porezi na nekretnine smatraju manje distorzivnima jer ne utječu na odluke ekonomskih subjekata u vezi ponude radne snage, investicija u ljudski ili fizički kapital tako izravno kao ostali porezi. Dodatna je prednost relativna nepokretnost porezne osnovice. Naime, ona jest nepokretna kratkoročno i srednjoročno, no ovi porezi ipak imaju utjecaj na inicijalne odluke o lokaciji poslovnih (i privatnih subjekata), pri čemu može doći do kapitalizacije ovih poreza.
Najnovija istraživanja utjecaja porezne strukture na ekonomski rast na primjeru razvijenih zemalja potvrdila su pozitivne argumente ekonomske efikasnosti (Arnold, 2008.)[14]. Imovinski porezi općenito, a posebno (periodični, redoviti) porez na nekretnine imaju najpovoljniji utjecaj na ekonomski rast od svih ostalih poreza.

Fiskalne razloge gotovo da i ne treba dodatno tumačiti. Za razliku od SAD-a, gdje su porezi na imovinu tradicionalno velik izvor prihoda i u širem smislu iznose čak oko 10% ukupnih poreznih prihoda (od čega je glavni porez upravo onaj na nekretnine), njihovo je značenje u EU upola manje. No, najnovija ekonomska kriza i preporuke efikasnosti ekonomske politike dovele su do porasta stopa ovih poreza odnosno čak uvođenja novih poreza na imovinu (EC, 2011b, str. 32. i 36.-37.). Detaljnije će fiskalni aspekt ovih poreza biti razmotren u idućem poglavlju. Ipak, ovi porezi nisu pretjerano fiskalno izdašni zbog administrativnih poteškoća.
Sa stajališta ubiranja, s porezno-tehničkog stanovišta, porezi na nekretnine imaju izrazitu prednost pred porezom na neto bogatstvo. Dok se u prvom slučaju radi o izrazito vidljivoj i, srednjoročno gledano, nepokretnoj imovini, u drugom slučaju je evidentno da je tehnički nemoguće obuhvatiti sve imovinske oblike. U vezi s navedenim, porezna je evazija u prvom slučaju gotovo nemoguća (osim ako joj ne doprinose loše katastarske evidencije od strane države), dok je u drugom slučaju ogromna. Navedeno je bio i glavni razlog reduciranja poreza na neto bogatstvo u EU na porez na imovinu, kao i odluka novih zemalja koja uvode ovaj porezni oblik, odnosno u njega transformiraju primitivnije porezne oblike odnosno korisničke naknade da se odluče isključivo za oporezivanje nekretnina. No, prethodno istaknuti problem procjene vrijednosti imovine se iskazuje kod oba porezna oblika, iako, naravno, manje kod poreza na nekretnine zbog njegova smanjenog obuhvata. To je i glavni razlog što mnoge zemlje (posebice nove članice EU-a, ali npr. i Velika Britanija) još uvijek primjenjuju poreze na nekretnine temeljene na površini, lokaciji i sl. U tom smislu valja promatrati i komunalnu naknadu u RH.

4. Fiskalno značenje poreza na imovinu

Iako je imovina, kao bivša glavna porezna osnovica, već odavno ustupila svoje mjesto dohotku odnosno potrošnji, te se stoga, povijesno gledano, udio ovih poreza u ukupnim

[14] Do sličnih su zaključaka došli i Johansson et al. (2008.), te simulacija sa *Quest III* modelom Europske komisije (EC, 2010.).

poreznim prihodima smanjuje, ovi prihodi ni danas nisu mali, te su posebno važni za lokalne jedinice.

U tablicama 1. i 2. dan je pregled udjela poreza na imovinu u užem smislu (poreza na neto bogatstvo i poreza na nekretnine) u ukupnim poreznim prihodima prema klasifikaciji OECD-a.[15]

Pregled započinje prezentacijom poreza na neto bogatstvo u zadnjih pola stoljeća (Tablica 1.).

Država		1965.	1975.	1985.	1990.	1995.	2000.	2005.	2006.	2007.	2008.
Belgija	pravne osobe	-	-	-	-	0,01	0,08	0,14	0,15	0,17	0,16
Danska	fizičke osobe	1,45	0,47	0,47	0,24	0,19	-	-	-	-	-
Njemačka	ukupno	3,41	2,02	1,10	1,37	1,01	0,06	0,02	0,00	0,00	0,00
	-fizičke osobe	1,31	0,56	0,27	0,31	0,26	0,03	0,01	0,00	0,00	0,00
	-pravne osobe	2,10	1,46	0,83	1,06	0,75	0,03	0,01	0,00	0,00	0,00
Irska	ukupno	-	0,33	-	-	-	-	-	-	-	-
Grčka	ukupno	-	-	-	-	0,05	0,14	0,20	0,20	0,24	0,23
	-fizičke osobe	-	-	-	-	0,05	-	-	-	-	-
Španjolska	fizičke osobe	-	-	0,32	0,61	0,43	0,55	0,42	0,46	0,52	0,66
Francuska	ukupno	-	-	0,63	0,60	0,25	0,38	0,40	0,46	0,53	0,49
	-fizičke osobe	-	-	0,27	0,22	0,25	0,38	0,40	0,46	0,53	0,49
	-pravne osobe	-	-	0,35	0,38	-	-	-	-	-	-
Italija	ukupno	-	-	-	-	1,18	0,00	-	0,00	0,00	0,00
	-fizičke osobe	-	-	-	-	0,21	0,00	-	-	-	-
	-pravne osobe	-	-	-	-	0,97	0,00	-	-	0,00	0,00
	ukupno	2,63	2,27	3,16	4,60	4,78	7,35	6,14	6,59	6,57	5,18
	- fizičke osobe	0,75	0,76	1,18	1,55	1,59	1,77	1,45	1,23	1,29	1,21
	- pravne osobe	1,88	1,62	2,02	3,05	3,19	5,59	4,69	5,35	5,28	3,98

Tablica 1.: Udio poreza na neto bogatstvo u ukupnim poreznim prihodima

	- fizičke osobe	0,75	0,76	1,18	1,55	1,59	1,77	1,45	1,23	1,29	1,21
	- pravne osobe	1,88	1,62	2,02	3,05	3,19	5,59	4,69	5,35	5,28	3,98

Nizozemska	fizičke osobe	0,79	0,53	0,50	0,53	0,54	0,50	0,02	0,00	0,01	0,01
Austrija	ukupno	1,66	1,47	0,99	1,19	0,08	0,00	-	-	-	-
	-fizičke osobe	0,60	0,53	0,35	0,35	0,06	0,00	-	-	-	-
	-pravne osobe	1,06	0,93	0,64	0,84	0,02	-	-	-	-	-
Finska	ukupno	1,76	0,50	0,21	0,07	0,08	0,29	0,19	-	-	-
	-fizičke osobe	0,81	0,49	0,19	0,06	0,08	0,28	0,18	-	-	-
	-pravne osobe	0,95	0,02	0,02	0,00	0,00	0,01	0,01	-	-	-
Švedska	ukupno	0,91	0,49	0,43	0,42	0,42	0,71	0,37	0,43	-	-
	-fizičke osobe	0,90	0,48	0,42	0,41	0,41	0,69	0,36	0,42	-	-
	-pravne osobe	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,02	0,01	0,01	-	-
Slovenija	pravne osobe	-	-	-	-	-	0,06	0,03	-	-	-

Izvor: OECD, 2010. (obradile autorice)

Vidljivo je ukidanje poreza na neto bogatstvo u gotovo polovici zemalja u navedenom razdoblju, dok su ga preostale ukinule kasnije, tako da ga danas imaju samo Francuska i Luksemburg (Nizozemska je ukinula ovaj porez 2001., a Njemačka još 2007. godine). Uočava se i pad udjela poreznih prihoda ovoga poreza u mnogim zemljama, tako da udio u ovom tisućljeću ne prelazi 1%. Izuzetak je Luksemburg, gdje se tradicionalno visoko značenje ovoga poreza upravo povećalo.

Ako se promotri struktura ovoga poreza, vidljivo je da nešto veći broj zemalja oporezuje fizičke osobe, što je i u duhu ovoga poreznog oblika. Stope su izuzetno niske, posebice zadnjih desetak godina, te posebice kod pravnih osoba. Navedeno, naravno, opet ne vrijedi za slučaj Luksemburga, koji, kao što će se vidjeti iz idućega poglavlja, danas oporezuje upravo

[15] Bitno je istaknuti da ova klasifikacija porezima smatra i obvezne doprinose za socijalno osiguranje plaćene općoj državi, što povećava „ukupne porezne prihode“ utječući na to da su udjeli poreza na imovinu u ukupnim porezima stoga prividno niži.

još samo pravne osobe. Navedeno si visoko opterećenje ova zemlja očito može dopustiti upravo zbog vrlo povoljnih poreznih aranžmana u okviru međunarodnog oporezivanja dobiti, koji rezultiraju i vrlo visokim udjelom poreza na dobit u ukupnim poreznim prihodima.

Puno je veće značenje poreza na imovinu (Tablica 2.), jer i zemlje koje imaju (odnosno, koje su imale) porez na neto bogatstvo primjenjuju (primjenjivale su) uz njega, u pravilu, i porez na nekretnine. Izuzetak je opet Luksemburg, gdje su, naravno, porezni prihodi prvoga dovoljno izdašni.
Odmah se može reći da je udio poreza na nekretnine u ukupnim prihodima bio (i. naravno, još uvijek jest) značajniji od onoga poreza na neto bogatstvo. Ukupni udjeli (za pravne i fizičke osobe zajedno) u ovome tisućljeću iznose od ispod 0,5 do čak preko 9%, ali su najčešće između 1 i 2%. Najviši su u Francuskoj – zemlji koja još uvijek primjenjuje i porez na neto bogatstvo, te posebice u Velikoj Britaniji (utjecaj anglosaksonske tradicije). U novim članicama EU-a koje su nedavno uvele ovaj porez, njegovi udjeli također nisu zanemarivi, posebice u Poljskoj.
Ako se promotri struktura, u pravilu se ne može reći da su pravne osobe manje opterećene od fizičkih, iako se navedeno razlikuje po zemljama. No, unutar skupine novih članica EU-a, primjećuje se čak i suprotna situacija – pravne su osobe opterećene više od fizičkih.
Kao što je već isticano, očekuje se jačanje fiskalnog aspekta ovih poreznih prihoda.

Tablica 2.: Udio poreza na nekretnine u ukupnim poreznim prihodima

Država		1965.	1975.	1985.	1990.	1995.	2000.	2005.	2006.	2007.	2008.
Belgija	pravne osobe	0,03	0,59	0,66	0,76	0,88	0,86	0,91	0,90	0,89	0,88
Danska	ukupno	4,88	4,05	1,87	2,26	2,06	2,12	2,22	2,25	2,29	2,56
Njemačka	ukupno	1,45	1,12	1,06	0,98	1,02	1,15	1,31	1,26	1,22	1,18
	-fizičke osobe	0,86	0,67	0,42	0,39	0,41	0,46	0,53	0,50	0,49	0,47
	-pravne osobe	0,59	0,45	0,64	0,59	0,61	0,69	0,78	0,76	0,73	0,71
Irska	ukupno	12,3	7,24	2,63	2,57	2,45	1,80	2,14	2,12	2,16	2,59
Grčka	ukupno	-	0,40	0,23	0,19	0,59	0,51	0,31	0,37	0,39	0,52
	-fizičke osobe	-	-	0,17	0,19	0,21/0		-	-	-	-
	-pravne osobe	-	0,40	0,06	-	,38	- 0,11	-	-	-	-
Španjolska	ukupno	0,48	0,38	2,23	1,43	1,97	1,91	1,94	1,83	1,84	2,06
	-fizičke osobe	-	0,37	2,23							2,06
	-pravne osobe	-	0,01	-	1,43 -	1,97 -	1,91 -	1,94 -	1,83 -	1,84 -	-
Francuska	ukupno	1,96	3,21	3,50	3,41	4,55	4,36	4,87	4,89	4,93	5,05
	-fizičke osobe	0,77	2,71	2,80	2,65	3,34	3,15	3,68	3,69	3,72	3,82
	-pravne osobe	1,19	0,50	0,70	0,76	1,21	1,21	1,19	1,20	1,21	1,23
Italija	ukupno	1,74	0,18	-	-	1,96	1,86	2,01	1,92	1,90	1,46
Luksemburg	ukupno	1,50	0,65	0,49	0,37	0,30	0,24	0,23	0,21	0,20	0,20
Nizozemska	ukupno	1,02	0,74	1,79	1,64	1,86	1,87	2,17	1,58	1,57	1,54
	-fizičke osobe	-	-	-	-	-	0,54	0,64	0,12	0,12	0,12
	-pravne osobe	-	-	-	-	-	1,33	1,53	1,46	1,45	1,42
Austrija	ukupno	1,48	0,93	0,73	0,66	0,63	0,59	0,59	0,57	0,55	0,54
	-fizičke osobe	0,76	0,29	0,19	0,16	0,11	0,10	0,09	0,09	0,08	0,08
	-pravne osobe	0,72	0,64	0,54	0,50	0,52	0,49	0,50	0,48	0,47	0,46
Portugal	ukupno	-	-	-	0,90	1,14	1,22	1,60	1,69	1,73	1,83
Finska	ukupno	-	-	0,21	0,19	1,01	0,91	1,05	1,08	1,11	1,15
	-fizičke osobe	-	-	0,14	0,11	0,34	0,30	0,48	0,49	0,51	0,53
	-pravne osobe	-	-	0,07	0,08	0,67	0,61	0,57	0,59	0,60	0,62
Švedska	ukupno	0,02	0,01	0,89	1,18	1,78	2,00	1,86	1,76	1,75	1,61
	-fizičke osobe	-	-	0,29	0,51	1,26	1,14	1,09	0,93	0,91	0,70
	-pravne osobe	0,02	0,01	0,60	0,27	0,52	0,86	0,77	0,83	0,84	0,91
Ujedinjeno Kraljevstvo	ukupno	11,22	10,77	10,42	6,65	8,68	8,60	9,13	8,91	8,90	9,18
	-fizičke osobe	4,92	4,30	4,30	1,17	3,72	3,96	4,76	4,64	4,68	4,79
	-pravne osobe	6,30	6,47	6,12	5,48	4,96	4,64	4,37	4,27	4,22	4,39
Češka	ukupno	-	-	-	-	0,69	0,58	0,45	0,42	0,39	0,39
	-fizičke osobe	-	-	-	-	0,18	0,19	0,19	0,18	0,17	0,18
	-pravne osobe	-	-	-	-	0,51	0,39	0,26	0,24	0,22	0,21
Slovenija	ukupno	-	-	-	-	0,92	1,17	1,10	1,16	1,07	1,12
	-fizičke osobe	-	-	-	-	0,21	0,24	0,32	0,32	0,29	0,30
	-pravne osobe	-	-	-	-	0,71	0,93	0,78	0,84	0,78	0,82
Slovačka	ukupno	-	-	-	-	-	1,35	1,47	1,48	1,34	1,27
	-fizičke osobe	-	-	-	-	-	0,52	0,50	0,48	0,42	0,40
	-pravne osobe	-	-	-	-	-	0,83	0,97	1,00	0,92	0,87
Mađarska	ukupno	-	-	-	-	0,26	0,60	0,72	0,72	0,72	0,77
Poljska	ukupno	-	-	-	-	2,80	3,45	3,92	3,63	3,36	3,52
	-fizičke osobe	-	-	-	-	-	0,97	1,24	0,93	0,94	1,00
	-pravne osobe	-	-	-	-	-	2,48	2,68	2,70	2,42	2,52

Izvor: OECD, 2010. (obradile autorice)

Kako bi se dobila potpunija slika o ukupnom opterećenju bogatstva u EU, Europska komisija (EC, 2011a, str. 386.) primjenjuje sintetičku metodu[16], koja osim poreza na imovinu u širem smislu uključuje i takse, dozvole i izvozne pristojbe na imovinu, te poreze na korištenje fiksne imovine (Tablica A1 u Prilogu).

[16] Radi se o izračunu šireg poreznog opterećenja rada, potrošnje i kapitala (obuhvaća opterećenje bogatstva i dohodaka od kapitala).

5. Pregled oporezivanja imovine u starim i novim članicama EU-a i zemljama regije

Usporedni pregled trenutnog (2011.) stanja u oporezivanju imovine u užem smislu dan je u tablicama 3-8. Pregled započinje „pravim“ porezom na imovinu – porezom na neto bogatstvo (Tablica 3.). S obzirom da ovaj porez u EU trenutno imaju samo dvije države, u Prilogu su, samo radi ilustracije, dodane i Norveška i Švicarska (Tablica A2).

Tablica 3.: Porez na neto bogatstvo u državama članicama EU-a (2011.)

Država	**Porezni obveznik**	**Porezna osnovica**	**Izuzeto od oporezivanja**	**Porezne stope**
Francuska	fizičke osobe	tržišna vrijednost imovine umanjena za obveze	- Vrijednost imovine manja od 800.000 EUR - 30% smanjenje osnovice za imovinu u kojoj je prebivalište - potpuno ili djelomično izuzeće: imovina za poslovne svrhe, umjetnička djela, police životnog osiguranja, udjeli u poduzeću članova uprave (veći od 25%)	do 800.000 0% 800.000 - 1.310.000 0,55% 1.310.000 - 2.570.000 0,75% 2.570.000 - 4.040.000 1,00% 4.040.000 - 7.710.000 1,30% 7.710.000 - 16.790.000 1,65% iznad 16.790.000 1,80%
Luksemburg	pravne osobe u vlasništvu rezidenata ili podružnice nerezidenata	neto vrijednost imovine	- Vrijednost kvalificiranih udjela za poduzeća u vlasništvu rezidenata i za stalne poslovne jedinice	0,5%

Izvor**:** van Boeijen-Ostaszewska, 2011. (obradile autorice)

Vidljivo je da je u 2011. godini porez na neto bogatstvo ograničen samo na dvije članice EU-a, iako su danas, pod utjecajem svijesti da teret krize posebice trebaju snositi viši slojevi, sve jači zahtjevi za njegovim ponovnim uvođenjem. Francuska je školski primjer poreza na neto bogatstvo, s vrlo izraženom progresijom i neoporezivanjem imovinskog „egzistencijalnog minimuma“. Slično je i u Norveškoj i Švicarskoj, gdje je ovaj porez značajan instrument fiskalnog federalizma.

U Tablici 4. prikazan je pregled puno češćeg, tj. uobičajenog poreznog oblika u gotovo svim starim članicama EU-a - poreza na nekretnine, i to prvenstveno fizičkih osoba. Belgija je jedina članica koja ne razrezuje ovaj porez, no zato ima naknadu pod nazivom „porez po odbitku na nekretnine“ koja se razrezuje kao postotak pretpostavljenog (katastarskog) dohotka i gdje varira prema regijama.

Porezni obveznik poreza na nekretnine je u svim zemljama (osim Velike Britanije) vlasnik. U nekima (Irska, Francuska, Portugal) to je i posjednik odnosno korisnik. U Velikoj Britaniji nema klasičnog poreza na nekretnine, već postoji „porez na korištenje imovine“ i porezni je obveznik samo korisnik nekretnine.

Vidljivo je da je porezna osnovica u pravilu vrijednost nekretnine, no procjene se vrše na različite načine. Stope su u pravilu proporcionalne, no Grčka ima progresivnu stopu, dok Velika Britanija također obavlja razrez prema vrijednosnim razredima. Samo nekoliko zemalja odobrava olakšice, i to najčešće za pojedine vrste imovine.[17]

[17] Isto tako, polovica zemalja odobrava plaćeni porez na nekretnine kao odbitak prilikom izračuna poreza na dohodak, i to u pravilu samo ako se imovina koristi u poslovne svrhe.

Tablica 4.: Porez na nekretnine fizičkih osoba u starim državama članicama EU-a (2011.)

Država	Porezna osnovica	Porezne stope
Danska	Općinski porez na nekretnine – vrijednost zemlje	1,6% - 3,4%
	Općinski porez na zgrade koje se koriste u određene poslovne svrhe -vrijednost zgrade	do 1%
Njemačka	Vrijednost imovine koja se koristi u privatne i poslovne svrhe	Osnovna državna stopa: 0,35% (rezultat se množi s općinskim koeficijentom(280-810%) Stvarna stopa: 0,98%-2,84% (prosječna 1,9%)
Irska	Vrijednost imovine za nestambene svrhe	Određena svake godine od strane lokalnih vlasti kao razmjerna vrijednost imovine
	Imovina za stanovanje u kojoj ne stanuje vlasnik	200 EUR godišnje
Grčka	Državni porez na nekretnine – vrijednost nekretnine (EUR)	Do 400.000 0% Sljedećih 100.000 0,1% Sljedećih 100.000 0,3% Sljedećih 100.000 0,6% Sijedećih 100.000 0,9% Preko 800.000 1,0% Preko 5 mlrd. (2010.-'12.) 2,0%
	Lokalni porez na nekretnine - vrijednost nekretnine (zgrade i stanovi)	0,025% - 0,035%
Španjolska	Katastarska vrijednost imovine (zgrade i zemljišta)	0,4% za imovinu gradskim područjima 0,3% za imovinu ruralnih područja Mogućnost primjene viših stopa
Francuska[1]	Zgrade - 50% vrijednosti nekretnine (određuje katastar) Privatna zemljišta i šume - 80% vrijednosti nekretnine (određuje katastar) Procijenjena vrijednost najamnine stana (određuje katastar) [1]	Za sve nekretnine: koeficijent (određuje lokalna vlast)
Italija	Imputirani dohodak određen registrom nekretnina pomnožen koeficijentom 100 (za stambenu imovinu) i 50 (za poslovnu imovinu)	0,4% - 0,7% ovisno o općini
Luksemburg	Jedinstvena vrijednost određena Zakonom o vrednovanju nekretnina	Na poslovne prostore i neobrađena zemljišta: 0,7%-1% pomnoženo s koeficijentom (120 do 900) ovisno o općini i vrsti imovine
Nizozemska	Vrijednost nekretnine određena javnim vrednovanjem	Ovisi o općini i namjeni imovine (za komercijalne ili privatne svrhe)
Austrija	Procijenjena standardna vrijednost imovine (uglavnom niža od tržišne)	Osnovna državna stopa (0,2%) pomnožena s općinskim koeficijentom (do 500%)
Portugal[2]	Za ruralna zemljišta: godišnji najam x 20 Za urbanu imovinu: prosječna fiksna osnovica je 80-90% tržišne vrijednosti imovine Za urbanu iznajmljenu imovinu:god. najam x 12,5 Za urbanu imovinu registriranu u katastru do 30. 11. 2003.: prijelazna shema vrednovanja (vrijednost se povećava koeficijentom indeksacije u godini prijave u katastar)	0,2% - 0,5% za građevinske objekte registrirane u katastru i/ili u vlasništvu od 1. 12. 2003. 0,4% - 0,8% za građevinske objekte koji se vrednuju po prijelaznoj shemi, 0,8% na ruralnu imovinu, 5% na imovinu u posjedu osobe koja je rezident nekog poreznog raja
Finska	Vrijednost svake vrste nepokretne imovine bez obzira na funkciju	Opća stopa: 0,6% - 1,35% Za stambene zgrade: 0,32% - 0,75% Za neizgrađena gradilišta: 1% - 3%
Švedska[3]	Procijenjena vrijednost imovine	Max SEK 6,512 ili 0,75% za obiteljsku kuću stanovi udruge stanara: SEK 1,302 ili 0,4%
Ujedinjeno Kraljevstvo	Lokalni porez na korištenje poslovne imovine: tržišna vrijednost najma	Jedinstvena poslovna stopa (UBR) 43,3% za Englesku; slična u Škotskoj i Walesu
	Lokalni porez na korištenje stambene imovinske vrijednosti	Razrez prema vrijednosnim razredima[4]

[1]Odobravaju se razne olakšice ovisno o obiteljskoj situaciji.

[2]Iz oporezivanja su izuzete slijedeće nekretnine: stalno prebivalište poreznog obveznika, građevine koje predstavljaju kulturnu baštinu, nepokretna imovina u posjedu imovinskih investicijskih fondova ili mirovinskih fondova osnovanih prema portugalskom zakonu, nepokretna imovina u vlasništvu društava za prodaju nekretnina, nepokretna imovina u vlasništvu javnih ustanova odgovornih za javno školstvo

[3] Iz oporezivanja su izuzete nove zgrade koje imaju stambene prostore (prvih 5 g.); 50% niže (idućih 5 g.)

[4] Izuzeća za određene vrste imovine i određene korisnike (npr. popusti za nekretnine u kojima živi samo jedna osoba, invalid ili u slučaju druge nekretnine odnosno kuće za odmor)

Izvor: van Boeijen-Ostaszewska, 2001. (obradile autorice)

Oporezivanje nekretnina pravnih osoba zastupljeno je u svim navedenim zemljama i u pravilu korespondira onome fizičkih. U Tablici 5 se stoga navode samo one zemlje u kojima postoje odstupanja.

Tablica 5.: Porez na nekretnine pravnih osoba u starim državama članicama EU-a (2011.): razlike u odnosu na oporezivanje fizičkih osoba (Tablicu 4.)

Država	Porezna osnovica	Porezne stope
Grčka	Državni porez na nekretnine – vrijednost nekretnine (zemlje i zgrade)	0,6% (0,3% za neprofitne organizacije) ili 0,1% za zgrade koje se koriste za proizvodnju ili obavljanje poslovanja. Minimalni porez : 1 EUR/m^2
Švedska	Procijenjena vrijednost imovine	Pristojba koja se plaća općinama
Ujedinjeno Kraljevstvo	Tržišna vrijednost najma	Jedinstvena poslovna stopa (UBR) 43,3% za Englesku; slična stopa se primjenjuje u Škotskoj i Walesu

Izvor**:** van Boeijen-Ostaszewska, 2011. (obradile autorice)

Odstupanje za Grčku je očito zbog neadekvatnosti primjene progresije na pravne osobe. Isto se tako, slično kao kod fizičkih osoba u vezi poreza na dohodak, plaćeni porez na nekretnine u približno polovici zemalja priznaje kao odbitna stavka kod izračuna osnovice poreza na dobit.

Slična je usporedna analiza izvršena i za nove države članice EU-a (tablice 6. i 7.). Jedino Malta nema nikakav porez na imovinu.

Slično kao i u starim članicama EU-a, porezni obveznik je uvijek vlasnik, a ponegdje i korisnik.[18]
Vidljivo je da je porezna osnovica u pravilu vrijednost nekretnine, no češće se temelji i na površini (uzimajući u obzir i ostale kriterije). Razlog tomu je što navedene zemlje imaju tradiciju takvog pojednostavljenog oporezivanja (slično kao kod komunalne naknade u RH), ali i stoga što je takva procjena još uvijek jednostavnija/jeftinija od ostalih oblika.
Stope su u pravilu proporcionalne, no Slovenija i Cipar imaju progresivnu stopu. Veći broj zemalja odobrava olakšice, te je isto tako vidljiva i diferencijacija stopa odnosno njihovo smanjenje. Oboje se može odnositi kako na pojedine vrste imovine, tako i porezne obveznike, odnosno dio imovine.[19]

Tablica 6.: Porez na nekretnine fizičkih osoba u novim državama članicama EU-a (2011.)

Država	Porezna osnovica	Izuzeto od oporezivanja	Porezne stope
Bugarska	Procijenjena vrijednost imovine	Porez 50% manji za glavno prebivalište por. obv.; 5% manji ako je plaćen do 30.4. tekuće godine	0,01-0,45%
Češka	Porez na zemljišta – kupovna cijena zemljišta	Poljoprivredna zemljišta (5 g.) i šume (25 g.) od dana rekultivacije	0,75% za oranice 0,25% za šume CZK 2/ m^2 za građ. zemljište CZK 0,2/ m^2 za ostalo Povećavaju se koeficijentima 1,0-4,5, ovisno o veličini općine

[18] Češka, Estonija, Slovenija
[19] Manji broj zemalja nego u slučaju starih članica EU-a (samo Cipar, Latvija, Mađarska i Slovenija) odobrava plaćeni porez na nekretnine kao odbitak prilikom izračuna poreza na dohodak i to, naravno, u pravilu samo ako se imovina koristi u poslovne svrhe.

	Porez na zgrade – površina prizemlja (za stanove i nestambene prostore: površina kata x 1,2)		CZK 2/ m^2 za stambene prostore CZK 10/ m^2 za poslovne prostore Povećavaju se koeficijentima 1,0-4,5, ovisno o veličini općine
Estonija	Tržišna vrijednost zemljišta	Zemljišta na kojima su ograničene gospodarske djelatnosti (porezna stopa manja za 50%)	0,1%-2,5%
Cipar	Procijenjena tržišna vrijednost imovine		U rasponu od 0% (<170 860 EUR) do 0,4% (> 854 300 EUR)
Latvija	Katastarska vrijednost	- zemljišta na kojima je gospodarska aktivnost zabranjena, spomenici kulture, sportski i rekreacijski prostori, zemljišta s novozasađenom šumom -obnova (izgradnja) zgrade završena nakon 1. 1. 2001. izuzeta od poreza 1 godinu	1,5% U 2010. i 2011.g. plaćeni porez ne smije biti veći od 125% poreza plaćenog u prethodnoj godini (osim ako je došlo do prenamjene) Za neke skupine obveznika moguće je smanjenje poreza od 25% do 90%.
Litva	Porez na komercijalne nekretnine (bez zemljišta): Prosječna tržišna vrijednost u skladu sa svrhom i lokacijom[1]	Prema nahođenju lokalnih jedinica	1%
	Porez na zemljišta: vrijednost prema utvrđenim propisima	Javne prometnice i šume	1,5%
Rumunjska	Porez na zgrade: vrijednost zgrade (u obzir se uzima i površina, lokacija, godina izgradnje i namjena)		0,1% (ako se posjeduje više građevinskih objekata, lokalni porez se uvećava za 65% do 300% za svaku sljedeću imovinu)
	Porez na zemljišta: m^2		ovisno o m^2, lokaciji, zoni i kategoriji korištenja
Slovenija	Vrijednost utvrđena zakonom	Prvih 160 m^2 stana	0,1%-1,5% progresivno
	Naknada za zgrade i zemljišta		Određuje lokalna vlast
Slovačka	Vrijednost imovine (zemljišta); m^2 (zgrade i stanovi)		0,25% za zemljišta 0,033EUR/m^2 za zgrade i stanove
Mađarska	Fer tržišna vrijednost zemljišta i građevinskih objekata ili m^2		Za građevinske objekte maksimalno 1100 HUF/ m^2 ili 3,6% od fer tržišne vrijednosti Za zemljišta maksimalno 200 HUF/m^2 ili 3% od fer tržišne vrij.
Poljska	m^2 ; za fiksne instalacije vrijednost umanjena za amortizaciju		PLN 0,80/m^2 za zemljište koje se koristi u poslovne svrhe PLN 0,41/m^2 za ostalo zemljište PLN 0,67/m^2 za stambeni prostor PLN 21,05/m^2 za zgrade koje se koriste u poslovne svrhe PLN 7,06/m^2 za ostale zgrade 2 % vrijednosti fiksnih instalacija

[1]Porezni obveznici mogu zahtijevati da primijene vrijednost koju su dobili vlastitom procjenom ukoliko se takva vrijednost razlikuje više od 20% od prosječne tržišne vrijednosti ili zamjenske vrijednosti

Izvor: van Boeijen-Ostaszewska, 2011. (obradile autorice)

Oporezivanje nekretnina pravnih osoba zastupljeno je u svim prethodno navedenim zemljama i u pravilu korespondira onome fizičkih. U Tablici 7. se stoga navode samo one zemlje u kojima postoje odstupanja.

Tablica 7.: Porez na nekretnine pravnih osoba u novim državama članicama EU-a (2011.): razlike u odnosu na oporezivanje fizičkih osoba (Tablicu 5.)

Država	**Porezna osnovica**	**Izuzeto od oporezivanja**	**Porezne stope**
Bugarska	Viša od ravnotežne vrijednosti	Poljoprivredna zemljišta i šume	0,01-0,45%

	nekretnina i njihove zakonske porezne vrijednosti	Plaćeni porez se smanjuje za 5% ako je plaćen do 30.4. tekuće godine	
Litva	Porez na nekretnine (bez zemljišta): Prosječna tržišna vrijednost u skladu sa svrhom i lokacijom imovine	Nekretnine na području slobodnih zona, poljoprivredna poduzeća i poduzeća u stečaju	1
	Porez na zemljišta: vrijednost prema utvrđenim propisima	Javne prometnice i šume	1,5%
Rumunjska	Porez na zgrade: Knjigovodstvena vrijednost zgrade (u obzir se uzima i lokacija)		0,25%-1,5% (ako zgrada nije bila revalorizirana i promijenjena: stopa 5%-10%)
Slovenija	Plaća se samo naknada na zgrade i zemljišta		Određuje lokalna vlast

Izvor: van Boeijen-Ostaszewska, 2011. (obradile autorice)

U istim se zemljama u kojima se porez na nekretnine poduzetnika priznaje kao odbitna stavka kod obračuna poreza na dohodak poduzetnika, to isto priznaje i kod poreza na dobit.

Naposljetku, isti se oblik usporedne analize ponavlja i za zemlje naše regije (Tablica 8.). Zbog manjeg broja zemalja/poreza odnosno usklađenosti obaju poreznih oblika, oporezivanje fizičkih i pravnih osobe promatrat će se odmah zajedno.

Tablica 8: Porez na nekretnine fizičkih i pravnih osoba u državama regije (2011.)

Država	Porezna osnovica	Izuzeto od oporezivanja	Porezne stope
Albanija	Porez na poljoprivredna zemljišta i zgrade: ha/ m^2; vrijednost investicije za novogradnju	Porezni kredit 50% za zgrade u ruralnim područjima	Polj. zemljište: 700-5.600 ALL/ha Zgrade: 5-200 ALL/ m^2 Porez na novogradnju: 2%-4% u Tirani, 1%-3% u ostalim lok. jed.; za pravne osobe svugdje 0,1%
	Naknada za korištenje državnog građ. zemljišta: vrijednost		10%
Makedonija	Tržišna vrijednost imovine	50% smanjenje stope za zgradu ili stan u kojem živi vlasnik fizička osoba	0,10%-0,20% (za polj. zemljište koje se ne koristi u te svrhe stopa se može povećati 3-5 puta)
Crna Gora	Procijenjena tržišna vrijednost imovine	Za fizičke osobe: vrijednost nekretnine do 5.000 EUR Za pravne osobe: vrijednost nekretnine do 5.000 EUR, nekretnine koje koriste državne i lokalne vlasti i nevladine organizacije	0,08%-0,8%
Srbija	Katastarska ili tržišna vrijednost	Za pravne osobe: nekretnine do 400.000 RSD, novokultivirano poljoprivredno i šumsko zemljište (do 5 g.), nekretnine koje koristi država ili lokalne jedinice Za fizičke osobe: ako se osobno koristi imovina, porezni kredit od 50% obveze do max. 20.000 RSD	Za pravne osobe: max. 0,4% Za fizičke osobe: 0,4%-2%

Izvor: van Boeijen-Ostaszewska, 2011. (obradile autorice)

Ovdje je porezni obveznik, u pravilu vlasnik ili korisnik nekretnine (u slučaju Albanije, pri prvom porezu je to vlasnik, a kod drugog, tj. naknade, naravno, korisnik). Zanimljivo je da je, osim u slučaju Albanije, i ovdje porezna osnovica vrijednost nekretnine, za razliku od Hrvatske, čija se komunalna naknada[20] temelji na površini, korigiranoj za lokaciju i svrhu. Općenito se može reći da oporezivanje nekretnina u RH najviše podsjeća na ono u Albaniji, i stoga što je i tamo upravo (2010.) uveden porez na korištenje državnog građevinskog zemljišta, prilično sličan porezu na korištenje javnih površina. Naravno, osim ovog poreza na imovinu, RH ima i porez na kuće za odmor, te oporezuje i automobile (iako se to formalno ne ubraja u porez na imovinu, kao što je već istaknuto).
Iduće što upada u oči u zemljama regije je izuzeće odnosno olakšice kod doslovno svih zemalja. Navedeno u ovoj analizi očito raste s padom stupnja razvijenosti (najmanje je navedeno bilo prisutno kod starih članica EU-a, a već nešto više kod novih). Izgleda da ovim sustavom olakšica manje razvijene zemlje kompenziraju nedostatak različitih nestandardnih olakšica kod poreza na dohodak. Zanimljiv je i sličan trend s obzirom na vrste olakšica/izuzeća. Kod najrazvijenijih zemalja one su se odobravale prvenstveno s obzirom na vrstu nekretnine; situacija je već bila složenija kod novih članica EU-a, dok su ovdje dominantne olakšice tipa „egzistencijalnog minimuma“[21] odnosno za osobno korištenje nekretnine.

[20] Slično kao i neka druga davanja – komunalni doprinos, spomenička renta, naknada za uređenje voda.
[21] Radi se o olakšicama koje teorijski više pripadaju porezu na neto bogatstvo, koji, naravno, ove zemlje nikada nisu ni imale.

6. Zaključak

Brojnost argumenata u korist poreza na imovinu te njegovi većinom pozitivni učinci čine ovaj porezni oblik još uvijek značajnim izvorom prihoda, te se očekuje da će tako ostati i u budućnosti, uz mogućnost jačanja udjela ovog poreza u poreznoj strukturi.
Praksa suvremenih poreznih sustava govori da zapravo nema zemlje bez ovog poreznog oblika, te da se on danas dominantno razrezuje kao porez na nekretnine, čije su stope u pravilu proporcionalne. Zanimljivo je da se razni oblici izuzeća i olakšica ovog poreza posebno javljaju u novim članicama EU-a i, još više, u državama naše regije. Navedene države kao osnovicu sve više rabe upravo vrijednost nekretnine, što ukazuje i na nužnost moderniziranja ovog oblika oporezivanja i u RH.

Literatura

Arnold, J. (2008.): *Do tax structures affect aggregate economic growth?: Empirical evidence from a panel of OECD countries*, *OECD Economics Department Working Paper* br. 643, Pariz: OECD Publishing

Bird, R. M. (1993.): *Threading the Fiscal Labyrinth: Some Issues in Fiscal Decentralization*, *National Tax Journal*, *Vol.*46, br. 2, str. 207.-226.

Bird, R. M., Slack, E. (urednici), (2004.): *International Handbook of Land and Property Taxation*, Cheltenham: Edward Elgar

Esenwein, G. A. (2005.): *Wealth Taxation*; U: Cordes, J. J. et.al. (urednici): *The Encyclopedia of Taxation and Tax Policy*, 2. izdanje, Washington, DC: The Urban Institute Press, str. 470.-471.

EC (2010) *Taxation Trends in the European Union*, *Luxembourg:* European Comission

EC (2011a) *Taxation Trends in the European Union*, *Luxembourg:* European Comission

_____ (2011b) *Tax Reforms in EU Member States*, *Luxembourg:* European Comission

IMF (2001.): *Government Finance Statistics Manual 2001*, Washington, DC: IMF

Jelčić, B. (1997.): *Javne financije*, Informator, Zagreb

Jelčić, Ba., Jelčić, Bo. (1998.) *Porezni sustav i porezna politika*, Informator, Zagreb

Johansson, A. et.al. (2008.): *Tax and economic growth*, *OECD Economics Department Working Paper* br. 620, Pariz: OECD Publishing

Kiesling, H. (1992.): *Taxation and Public Goods: A Welfare Economic Critique of Tax Policy Analysis*, Michigan: The University of Michigan Press

Mieszkowski, P. (1972.): *The property tax. An excise tax or a profits tax?*, *Journal of Public Economics*, *Vol.* 1, br. 1., str. 73.-96.

Mieszkowski, P., Zodrow, G. R. (1985.) *The incidence of a partial state corporate income tax*, *National Tax Journal*, *Vol.* 38, str. 489.-496.

Musgrave, R.A. (1959.): *The Theory of Public Finance,* New York: McGraw Hill

Oates, W. E. (1993.): *Fiscal Decentralization and Economic Development*, *National Tax Journal*, Vol. 44, br. 2, str. 237.-243.

Oates, W. E. (urednik) (2001.) *Property Taxation and Local Governmenet Finance*, Toronto: Lincoln Institute of Land Policy

OECD (1988.): *Taxation of Net Wealth, Capital Transfers and Capital Gains of Individuals*, Pariz: OECD

OECD (2010.): *Revenue Statistics 2010*, Pariz: OECD

Stanovnik, T. (1998.): *Javne finance*, Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta

van Boeijen-Ostaszewska, O. (urednik) (2011.): *European Tax Handbook* , Amsterdam: IBFD

Zodrow, G. R. (2001.): *Reflections on the New View and the Benefit View of the Property* Tax, U: Oates, W. E. (urednik): *Property Taxation and Local Governmenet Finance*, Toronto: Lincoln Institute of Land Policy

Tablica A1: Porezi na kapital kao postotak ukupnih poreza - Porezi na kapital/bogatstvo

Država	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Belgija	6,6	6,9	7,3	7,5	7,5	7,4	7,3	7,5	7,8	8,4	8,2	8,5	8,3	8,3	8,3
Bugarska	1,2	1,2	0,6	0,9	1,3	1,3	1,3	1,8	2,0	2,2	2,5	2,7	2,9	3,4	3,2
Češka	2,9	3,1	2,8	3,0	2,8	3,0	2,8	2,5	2,5	1,8	1,8	2,0	1,9	1,9	1,8
Danska	3,8	3,6	3,7	4,0	4,0	4,9	5,3	5,6	5,7	5,7	5,5	5,5	5,6	6,0	6,0
Njemačka	2,9	3,0	2,7	2,7	2,8	2,6	2,8	2,6	2,7	2,8	2,8	2,8	2,8	2,6	2,5
Estonija	1,6	2,0	1,9	1,9	2,0	2,1	2,0	2,0	1,8	2,0	1,9	1,7	1,7	1,9	1,7
Irska	6,1	6,3	6,1	6,2	6,6	6,4	6,6	6,3	7,5	7,9	8,8	9,8	9,1	7,5	7,4
Grčka	5,2	5,7	6,1	5,5	6,8	6,9	5,9	4,9	4,8	4,3	4,5	5,4	5,5	5,5	5,0
Španjolska	7,4	7,1	7,5	8,0	8,3	8,4	8,3	8,5	9,0	9,6	10,1	10,5	9,6	8,4	8,0
Francuska	10,0	10,2	10,5	10,8	10,5	10,3	10,2	10,1	10,2	10,6	10,7	10,6	10,8	10,4	11,0
Italija	9,7	8,6	8,7	7,9	7,0	6,3	6,0	7,0	6,3	6,9	6,6	6,5	6,4	5,8	6,7
Cipar	5,3	5,1	5,2	5,6	5,1	8,2	5,8	4,9	5,2	7,4	7,6	6,4	8,3	6,5	4,9
Latvija	5,7	4,4	5,4	5,5	5,6	3,9	4,6	3,0	3,0	2,7	2,4	2,0	3,4	2,6	3,0
Litva	3,2	3,6	3,2	2,8	3,1	2,9	2,6	2,5	2,3	2,4	2,1	2,0	1,9	1,7	2,3
Luksemburg	7,3	7,8	8,2	8,9	10,1	10,8	9,9	8,4	7,7	8,0	8,7	9,5	10,0	7,7	7,0
Mađarska	1,6	2,1	2,1	2,4	2,5	2,5	2,6	2,7	3,1	3,6	3,6	3,5	3,2	3,3	3,5
Malta	4,8	4,7	4,2	4,5	4,2	4,0	4,2	4,9	5,2	7,5	6,5	6,2	6,1	5,3	5,0
Nizozemska	4,6	5,0	5,1	5,3	5,4	5,5	5,7	6,0	5,7	5,9	6,1	5,3	5,4	4,9	4,7
Austrija	2,9	2,7	2,5	2,6	2,5	2,6	2,5	2,5	2,5	2,4	2,4	2,5	2,4	2,2	2,3
Poljska	5,8	5,7	5,8	5,3	4,8	5,0	5,3	5,9	5,6	5,8	5,6	5,8	5,4	5,4	5,8
Portugal	6,8	6,4	6,5	6,6	7,1	7,0	7,1	8,1	9,1	7,0	7,2	7,5	7,8	7,7	7,9
Rumunjska	2,3	1,1	3,6	2,0	3,5	3,9	4,2	3,9	3,7	3,2	3,1	3,6	3,9	3,6	3,6
Slovenija	1,6	1,6	1,9	2,4	2,3	2,3	2,5	2,3	2,1	2,3	2,4	2,4	2,4	2,3	2,4
Slovačka	2,2	3,1	2,3	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,3	2,2	2,1	2,0	2,2
Finska	2,5	2,7	2,7	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	3,2	3,2	3,0	3,1	3,1	3,1
Švedska	3,1	4,1	4,4	4,1	4,1	4,1	3,8	3,8	3,7	3,7	3,5	3,6	3,1	2,9	3,0
Ujedinjeno Kraljevstvo	10,5	10,7	10,8	10,9	11,3	12,0	11,8	12,2	12,1	12,2	12,3	12,5	12,8	15,0	12,8

Izvor: EC, 2011a, (obradile autorice)

Tablica A2: Porez na neto bogatstvo u Norveškoj i Švicarskoj (2011.)

<table>
<tr><th>Država</th><th>Porezni obveznik</th><th>Porezna osnovica</th><th>Izuzeto od oporezivanja</th><th>Porezne stope</th></tr>
<tr><td>Norveška</td><td>fizičke osobe</td><td>- neto vrijednost imovine (za bračne parove neto bogatstvo se zbraja)
-udjeli u poduzećima čije dionice kotiraju na burzi: tržišna vrijednost
-udjeli u stranim poduzećima čije dionice ne kotiraju na burzi: procjenjena tržišna vrijednost</td><td>Imovina do NOK 100,000</td><td>Državni porez: iznos veći od NOK 700,000 (za supružnike dvostruko) stopa je 0,4%
Općinski porez: iznos veći od NOK 700,000 (za supružnike dvostruko) stopa je 0,7% (može varirati od 0,4% do 0,7%)</td></tr>
<tr><td>Švicarska</td><td>Pravne osobe</td><td>Uplaćeni kapital + pričuve + skrivene pričuve + kreditni kapital</td><td></td><td>Kanton Basel-Stadt
0,525% (za holding i upravljačka društva 0,05%)
Kanton Bern
Osnovna stopa 0,03%xkoeficijent 3,06=efektivna porezna stopa
Za holding i upravljačka društva efektivne porezne stope:
<table>
<tr><td>CHF</td><td>%</td></tr>
<tr><td>Prvih 1,000,000</td><td>0,020</td></tr>
<tr><td>Slijedećih 10,000,000</td><td>0,015</td></tr>
<tr><td>Slijedećih 100,000,000</td><td>0,010</td></tr>
<tr><td>Preko 111,000,000</td><td>0,005</td></tr>
</table>
Kanton Geneva
Osnovna stopa 0,18% (za poduzeća bez oporezive dobiti 0,2%) xkoeficijent 1,485=efektivna porezna stopa
Općinski porez: osnovna stopaxopćinski koeficijent (za Ženevu 0,455x80%osnovne stope)
Za holding i upravljačka društva osnovna stopa 0,03% (i koeficijent)
Kanton Schwyz
Osnovna stopa 0,04%xkoeficijent 1,2=efektivna porezna stopa
Za holding i upravljačka društva stopa 0,0025% (minimalan porez CHF 100)
Nekretnine u vlasništvu holding i upravljačkih društava stopa 0,4% (i koeficijenti)
Kanton Vaud
Osnovna stopa 0,12%xkoeficijent 1,515=efektivna porezna stopa
Za holding društva 0,075%, a za upravljačka društva 0,01% (i koeficijenti)
Kanton Zug
Osnovna stopa 0,05%xkoeficijent 0,82=efektivna porezna stopa
Za holding društva 0,008%, a za upravljačka društva 0,0075% (minimalan porez CHF 250)
Upravljačka društva koja svoju djelatnost uglavnom obavljaju u inozemstvu 0,01% (minimalan porez CHF 250)
Kanton Zurich
Osnovna stopa 0,075%xkoeficijent 1=efektivna porezna stopa
Za holding i upravljačka društva stopa 0,015%x keoficijent 1</td></tr>
</table>

	Fizičke osobe	- neto vrijednost imovine (za bračne parove i djecu neto bogatstvo se zbraja)	**Kanton Basel-Stadt** Dugovi, za bračne parove i samohrane roditelje: CHF 100,000, za ostale osobe CHF 50,000, za maloljetnu djecu CHF 7,500 **Kanton Bern** Dugovi, za bračne parove i uzdržavanu djecu CHF 17,000 Neto bogatstvo manje od CHF 94,000 **Kanton Geneva** Dugovi, standardna olakšica CHF 82,200, za bračne parove CHF 82,200, za maloljetnu i djecu mlađu od 25.g. koja studiraju CHF 41,100 umanjeno za imovinu djece **Kanton Schwyz** Dugovi, standardna olakišica CHF 100,000, za bračne parove i samohrane roditelje: CHF 200,000, za maloljetnu djecu CHF 30,000	**Kanton Basel-Stadt** CHF | % Supružnici/ostali Prvih 400,000/250,000 | 0,45 Slijedećih 800,000/500,000 | 0,67 Slijedećih 2,800,000/1,750,000 | 0,90 Preko 4,000,000/2,500,000 | 0,80 **Kanton Bern** Osnovna stopa xkoeficijent 3,06=efektivna porezna stopa CHF | Osnovna stopa Prvih 20,000 | - Slijedećih 35,000 | 0,045 Slijedećih 130,000 | 0,070 Slijedećih 210,000 | 0,080 Slijedećih 350,000 | 1,005 Slijedećih 520,000 | 1,025 Slijedećih 2,191,000 | 1,035 Slijedećih 2,427,000 | 1,040 preko | 1,030 **Kanton Geneva** Osnovna stopa xkoeficijent 1,485=efektivna porezna stopa CHF | Osnovna stopa Do 111,059 | 1,75 111,060-222,117 | 2,25 222,118-333,176 | 2,75 333,177-444,234 | 3,00 444,235-666,352 | 3,25 666,353-888,469 | 3,50 888,470-1,110,586 | 3,75 1,110,587-1,332,703 | 4,00 1,332,704-1,665,879 | 4,25 Preko 1,665,879 | 4,50 Dodatni porez na neto bogatstvo: 0,001125% (CHF 111,059-222,117) i 0,135% (preko CHF 3,331,758) **Kanton Schwyz** Osnovna stopa 0,05%xkoeficijent 1,2=efektivna porezna stopa

			Kanton Vaud Dugovi, neto bogatstvo do CHF 53,000 (dvostruko za supružnike) **Kanton Zug** Dugovi, za bračne parove CHF 200,000, za ostale osobe CHF 100,000 **Kanton Zurich** Dugovi, osobne olakšice su uračunate u osnovnu stopu	**Kanton Vaud** Osnovna stopa xkoeficijent 1,515=efektivna porezna stopa CHF / Osnovna stopa Do 54,000 / 0,054 55,000-87,000 / 0,097 88,000-108,000 / 0,169 109,000-163,000 / 0,169 164,000-326,000 / 0,242 327,000-652,000 / 0,315 Preko 652,000 / 0,339 Ukupni porez kantona i općine ne može prelaziti 1% neto bogatstva **Kanton Zug** Osnovna stopa xkoeficijent 0,82=efektivna porezna stopa CHF / Osnovna stopa Prvih 162,000 / 0,05 Slijedećih 162,000 / 0,1 Slijedećih 162,000 / 0,15 Preko 486,000 / 0,2 **Kanton Zurich** Osnovna stopa %xkoeficijent (2-13 ovisno o dohotku) =efektivna porezna stopa CHF / Supružnici, udovice, rastavljeni, istospolone zajednice/ostali / Osnovna stopa Prvih 142,000/71,000 / - Slijedećih 213,000/213,000 / 0,05 Slijedećih 355,000/356,000 / 0,10 Slijedećih 567,000/567,000 / 0,15 Slijedećih 853,000/853,000 / 0,20 Slijedećih 852,000/851,000 / 0,25 Preko 2,982,000/2,911,000 / 0,30

Izvor: van Boeijen-Ostaszewska, 2011 (obradile autorice)