

IZNAJMLJIVAČI NEREZIDENTI

Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti kaže da: "...se iznajmljivačima smatraju i državljani država članica Europske unije i Europskog ekonomskog prostora" (Članak 28. (3)) Ako stranac ima u Hrvatskoj prijavljeno boravište ili prebivalište može pod jednakim uvjetima postati i poslovati kao iznajmljivač. Kad ovdje govorimo o strancima mislimo stoga samo na one iz EU i EEP.

"Prema Zakonu o porezu na dohodak nerezident je fizička osoba koja u Republici Hrvatskoj nema ni prebivalište ni uobičajeno boravište, a u njoj ostvaruje dohodak što se oporezuje u skladu s tim zakonom."

Međutim, i stranci nerezidenti mogu pod jednakim uvjetima dobiti Rješenje za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu, no potrebno se na vrijeme registrirati u poreznoj upravi jer postoji niz različitih poreznih statusa nerezidenta.

Pisanjem članak o ovoj temi došli smo do zaključka da nerezidenti ne mogu biti paušalci, ali mogu pod određenim slučajevima.

Evo pojašnjenja od Porezne uprave o tome tko su i koja prava imaju nerezidenti. Ako ste nerezident, svakako pažljivo pročitajte sve upute.

Naime, iznajmljivači nerezidenti ne mogu automatski porezno biti paušalci kao rezidenti. Postoji ipak slučaj kada nerezident iz zemlje članice EU može biti paušalac, a to je da ako radi isključivo preko domaće putničke agencije koja radi u svoje ime a za njihov račun.

Sve detaljne informacije i objašnjenja kako točno znati koji porezni status možete dobiti kao iznajmljivač u Hrvatskoj

Rezime

STANODAVCI

Nerezidenti državljani država EU i europskog ekonomskog prostora kada svoje nekretnine u RH iznajmljuju kao stanove, kuće (amještene i nenamještene), bez namjere trajnog življenja

- ne plaćaju PDV
- ne vode poslovne knjige
- ne plaćaju porez na dohodak na način propisan za samostalne djelatnosti
- od PDV-a u ovome slučaju oslobođene su sve prateće usluge i isporuke dobara u vezi s najmom stana za stanovanje koje se uključuju u iznos naknade za najam stana, kao što su isporuka vode, struje, plina, grijanja, odvoza smeća i slično.

"IZNAJMLJIVAČI" TURISTIMA

- nerezident koji je rezident članice EU obveznik je PDV-a kad u republici Hrvatskoj daje u najam ili zakup nekretninu u turističke svrhe
- nerezident koji je rezident države članice EU obveznik je plaćanja poreza na dohodak na način propisan za slobodna zanimanja kada u Republici Hrvatskoj daje u najam ili zakup nekretninu u turističke svrhe
- nerezident koji je rezident države članice EU obveznik je vođenja poslovnih knjiga kada u republici Hrvatskoj daje u najam ili zakup nekretninu u turističke svrhe

VAŽNA NAPOMENA:

NEREZIDENTI KOJI SU U RH POREZNI OBVEZNICI PO OSNOVI NAJMA/ ZAKUPA NEKRETNINE OBAVEZNI SU U ROKU OD 15 DANA PRIJE PRVE ISPORUKE U TUZEMSTVU, ODNOSNO PRIJE POČETKA NAJMA / ZAKUPA, POREZNOJ UPRAVI, PODRUČNOM UREDU ZAGREB ODJELU ZA STRANE POREZNE OBVEZNIKE. PODNIJETI ZAHTIJEV ZA UPIS U REGISTAR OBVEZNIKA PDVa I ZATRAŽITI DODJELU PDV IDENTIFIKACIJSKOG BROJA. ZAHTJEV ZA REGISTRIRANJE ZA POTREBE PDVa DOSTAVLJA SE NA OBRASCU P-PDV OSOBNO ILI PREPORUČENOM POŠILJKOM. UZ ZAHTJEV ZA REGISTRACIJU ZA POTREBE PDVa PODNOSITELJI MORAJU PRILOŽITI POTVRDU POREZNE UPRAVE DRŽAVE ČIJI SU REZIDENTI O TOME DA JESU ILI NISU REGISTRIRANI KAO POREZNI OBVEZNICI TE IZJAVU O NAMJERI OBAVLJANJA ISPORUKA DOBARA I USLUGA NA PODRUČJU RH I TERITORIJU NADLEŽNOSTI POREZNE ISPOSTAVE.

IZUZETAK ZA IZNAJMLJIVAČE KOJI RADE S PUTNIČKOM AGENCIJOM

Ako iznajmljivač koji je državljanin druge države članice EU, a ujedno je porezni obveznik u svojoj državi obavlja uslugu najma hrvatskoj putničkoj agenciji:

- ne podliježe obvezi registriranja za potrebe PDV-a
- nema obveze PDVa jer se ne mora registrirati za potrebe PDVa ali u RH dolazi do prijenosa porezne obveze na hrvatsku putničku agenciju
- porez na dohodak od imovine utvrđuje se u paušalnom iznosu (pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu građana -fizičkih osoba) ili porez na dohodak plaća po rješenju Porezne uprave (po stopi od 12% uz priznavanje izdataka u visini 30% od ostvarene najamnine) -(u slučaju zakupa od strane putničke agencije op. N.P.)
- ne podnosi prijave PDVa
- ako se utvrđuje paušalni porez obveza je vođenja Evidencije o prometu (obrazac EP) (kao kod ugostiteljskih usluga u domaćinstvu građana – fizičkih osoba op.N.P.)
- podnosi prijavu u registar poreznih obveznika (Obrazac RPO)
- ne podnosi godišnju prijavu poreza na dohodak (osim ako tu obvezu nema u skladu s člankom 39. Zakona o porezu na dohodak)
- nema obaveze doprinosa