Jak je to v praxi s placením daně z nemovitosti v Chorvatsku?

Od roku 2025 platí v Chorvatsku nová daň z nemovitostí (porez na nekretnine), která nahradila dosavadní daň z rekreačních nemovitostí (porez na kuće za odmor).

Mezi majiteli rekreačních apartmánů a domů – včetně českých investorů – se nyní často opakuje stejná otázka: Máme se sami přihlásit k dani, nebo počkat, až nás osloví místní úřad?

Co říká zákon vs. jaká je realita

Podle chorvatského zákona o místních daních (Zakon o lokalnim porezima) má vlastník nemovitosti povinnost se k dani z rekreační nemovitosti sám přihlásit u příslušného obecního/městského úřadu (*općina / grad*) nebo na místně příslušné finanční správě (Porezna uprava), obvykle do konce března daného roku nebo při nabytí nemovitosti.

Za nepodání přiznání zákon stanovuje pokuty pro fyzické osoby cca v úrovni 100 až 660 EUR plus úroky z prodlení z dlužné daně.

Neformální praxe

V praxi se lze setkat s doporučením zatím nic nepodnikat a vyčkat, zda se příslušný úřad sám ozve. Tento přístup vychází především z historické nepropojenosti jednotlivých databází a dosavadního fungování chorvatské administrativy.

Místní obce dlouhé roky neměly automatizovaný přenos dat z katastru a finančního úřadu do svých obecních systémů pro výběr místních daní. Zároveň byla řada obcí v této otázce pasivní. Především některé menší obce:neměly kapacitu ani zájem aktivně vyhledávat nové majitele a posílaly složenky pouze těm, kteří se sami přihlásili nebo které zachytily při kontrole.

V praxi tak existují tisíce zahraničních i chorvatských majitelů, kterým složenka na daň z rekreační nemovitosti (*porez na kuće za odmor / porez na nekretnine*) za celé roky nikdy nepřišla, a tudíž ji neplatí.

Jaká je sazba daně z nemovitosti v Chorvatsku

Sazba se počítá v eurech za metr čtvereční užitné plochy nemovitosti a platí ji vlastníci bytů a domů určených k rekreačnímu užívání (tedy nikoliv k trvalému bydlení nebo těch, které se pronajímají dlouhodobě). Minimální sazbu daně je 0,60 EUR/m², maximální 8,00 EUR/m². Konkrétní výši daně si určují jednotlivé obce a může se v rámci jednoho města lišit podle zóny.



Hledáte jinou obec? Stáhněte si dokument s kompletním přehledem sazby daně z rekreačních nemovitostí v Chorvatsku nebo se obraťte na Petera Forgácse, specilistu Relloxu na nemovitosti v Chorvatsku. Další informace naleznete také na webu https://www.reality-chorvatsko.eu/.

Jaká rizika ze strategie „vyčkávání“ plynou?

I když strategie „čekat, až se ozvou“ u řady lidí fungovala, v současnosti se vystavují čím dál většímu riziku:

Prvním je zpětné doměření daně až 5 let zpětně včetně úroků. Místní úřad může daň vyměřit až 5 let zpětně od okamžiku, kdy na neevidovanou nemovitost přijde. K dlužné dani pak připočte úroky z prodlení a případnou pokutu za nepodání přiznání.

Chorvatská vláda pokračuje v digitalizaci, výrazně zpřísňuje evidenci a nahradila starý systém novou daní z nemovitostí (*porez na nekretnine*). Dochází k propojování databáze OIB (osobních identifikačních čísel), katastru a komunálních poplatků. Obce jsou zároveň pod větším tlakem státu tyto daně aktivně vybírat.

Pokud nemovitost využíváte k turistickému pronájmu (a jste zapsání v eVisitoru), nebo se ji rozhodnete v budoucnu prodat, jakýkoliv dluh či neevidovaný stav na obecním úřadě okamžitě vyplave na povrch a může způsobit komplikace.

Další variantou, se kterou se v praxi potýkají především zahraniční majitelé nemovitostí je chybějící doručovací adresa: Pokud o vás úřad ví, ale nemá vaši správnou doručovací adresu v ČR (nebo pověřeného zástupce v HR), může výzvy vyvěšovat na úřední desce. Rozhodnutí tím nabude právní moci bez vašeho vědomí a dluh se může předat k exekuci.

Vyšší pravděpodobnost odhalení neplatičů vzniká například tehdy, pokud nemovitost pronajímáte turistům, komunikujete s úřady kvůli jiným poplatkům, řešíte stavební úpravy,

nebo nemovitost prodáváte. Právě při těchto úkonech bývá evidence vlastníka kontrolována nejčastěji.

Doporučení

Na základě zkušeností z trhu lze říci, že mnoho majitelů rekreačních nemovitostí v Chorvatsku zatím skutečně žádnou výzvu k úhradě daně neobdrželo a daň proto dosud neplatí. Tento stav ale nelze považovat za potvrzení, že žádná povinnost neexistuje.

S pokračující digitalizací a zpřesňováním evidence lze očekávat, že obce budou nové vlastníky identifikovat stále častěji. To, co v minulých letech procházelo bez povšimnutí, tak nemusí fungovat i v budoucnu.

„Čeští investoři dnes při nákupu nemovitostí v zahraničí řeší nejen výnos nebo lokalitu, ale stále více i daňové a administrativní povinnosti. To, co bylo před několika lety v některých zemích tolerováno nebo se prakticky nekontrolovalo, dnes postupně nahrazuje digitalizace a důslednější evidence. Proto doporučujeme nespoléhat na dosavadní praxi, ale mít všechny povinnosti vůči místním úřadům v pořádku. Je to nejlepší způsob, jak předejít komplikacím při pronájmu, prodeji nebo případné kontrole," říká Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox.

„V Chorvatsku dlouho platilo, že daň z rekreačních nemovitostí byla spíše teoretická – mnoho obcí ji prostě neuvalilo a stát to nijak aktivně nevymáhal. Ještě teď, v přechodném období, se někteří majitelé platbě vyhýbají a funguje

to. Nicméně procesy se rychle zlepšují, databáze se propojují a Porezna uprava rozesílá rozhodnutí stále cíleněji. Jediný zcela bezpečný a dlouhodobě udržitelný postup, který mohu doporučit, je řídit se platným zákonem – tedy daň buď legálně optimalizovat (dlouhodobý pronájem, případně jiné osvobození), nebo ji řádně platit," upozorňuje Peter Forgács, zkušený realitní expert s mnohaletou praxí a poradce pro zahraniční investory v Chorvatsku.

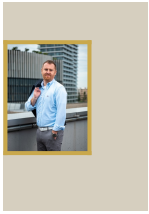
Pokud chcete mít jistotu a předejít nečekanému zpětnému výměru s penále:

1. Kontaktujte odbor pro místní daně/komunální hospodářství (Odjel za komunalni sustav / Porezna uprava*) v obci, pod kterou nemovitost spadá.

2. Podejte krátké oznámení o vlastnictví nemovitosti a uveďte platnou doručovací adresu (případně si nastavte elektronickou komunikaci přes chorvatský portál e-Građani, pokud máte chorvatskou OIB kartu/certifikát).

3. Prověřte, zda hradíte alespoň komunální poplatky (*komunalna naknada*) a odvoz odpadu, protože tyto poplatky si obce hlídají podstatně přísněji než samotnou roční daň z nemovitosti.

Shrnutí: Pokud vám zatím žádná výzva nepřišla, nejste rozhodně jediní. Je ale důležité si uvědomit, že jde spíše o důsledek dosavadní administrativní praxe než o pravidlo vyplývající ze zákona. S rostoucí digitalizací chorvatské veřejné správy lze očekávat, že počet vlastníků, které úřady samy osloví, bude postupně narůstat. Jakým způsobem budou přistupovat k případným sankcím je ovšem otázkou.



Jan Rejcha

Jan Rejcha je zakladatelem a majitelem Relloxu. V roce 2004, po vstupu České republiky do EU, vedl jednání se zahraničními institucemi a autoritami o podmínkách investic českých fyzických osob do nemovitostí v rámci EU (volný pohyb kapitálu vs. reciproční bilaterální dohody mezi ČR a danou zemí). Jako první představil českým investorům možnost přímé investice do nemovitostí ve Španělsku, Chorvatsku, Rakousku, Itálii a dalších zemích. Jan Rejcha je pravidelně citován v médiích, jako jsou Forbes, Hospodářské noviny, Ekonom, CzechCrunch, Newstream a další, vystupuje také jako host v odborných pořadech a podcastech zaměřených na zahraniční investice a realitní trhy.



Peter Forgács

Peter se specializuje na nemovitostí v nejatraktivnějších lokalitách střední a jižní Evropy – zejména v Chorvatsku na pobřeží Jadranu, na Slovensku, v Maďarsku a v rychle se rozvíjející Černé Hoře, která si získává stále větší oblibu mezi turisty i investory.