Autor Guste Santini
Srijeda, 05 Prosinac 2012 19:11

Počela je rasprava o „neželjenom djetetu“. Nacrt prijedloga zakona o porezu na nekretnine upućen je na više adresa od kojih se očekuje odgovor – sada i odmah. Kaže se da su stari porezi dobri porezi. Mnogi su razlozi tome iskustvu. I upravo zahvaljujući iskustvima o mogućim učincima uvođenja bilo kojeg poreza ili samo njegova promjena – povećanje/smanjenje porezne stope, promjena porezne osnovice, redefiniranje poreznog dužnika, uvođenje/ukidanje poreznih olakšica ili oslobođenja odnosno izuzeća – zahtjeva mnogobrojne analize o fiskalnim, socijalnim i ekonomskim učincima koje ih promjene nužno prate.

Priču započnimo obrazloženjem koju nam je ponudilo Ministarstvo financija.

„Porez na nekretnine utjecat će na:

1. **1. s fiskalnog stajališta – na prihod lokalne samouprave. Lokalne samouprave odgovorne su da pravilno rasporede prikupljena sredstva u cilju unapređenja kvalitete života;**
2. **2. sa stajališta socijalne politike – sređeno zemljišno-knjižno stanje preduvjet je spoznaje vrijednosti nekretnina kao kriterija imovinskog cenzusa, nema nepoznatih vlasnika nekretnina, nema mrtvih vlasnika nekretnina;**
3. **3. sređivanje zemljišno-knjižnog stanja, sređeni vlasnički papir – preduvjet kreditne sposobnosti za nužna sredstva za poduzetništvo i investicije, rješavanje stambenog pitanja;**
4. **4. legalizacije nekretnina – pravo na olakšice samo za legalizirane objekte;**
5. **5. pokretanja tržišta – danas skupi stanovi, skupi najam, skupi troškovi života – nemogućnost plaćanja poreza i održavanja nekretnine, stavljanje nekretnine na tržište = bolja ponuda na tržištu = jeftinije stanovanje, jeftinije rješavanje stambenog pitanja;**

6. **6. razvoj i investicije – porez je značajan teret za nekorištene nekretnine, rušenje monopolističkog položaja pojedinačnih vlasnika velikog broja nekretnina te njihove cijene. Plaćanje poreza predstavlja i dodatni poticaj za donošenje odluke o daljnjem raspolaganju i korištenju imovine;**
7. **suzbijanje sive ekonomije – radi ostvarivanja olakšice - prijava ugovora o najmu.“**

Slijedi komentar:

1. Namjera je, prema javnim izjavama Predlagača, da se (samo) zamjeni postojeći doprinos na komunalne usluge porezom na nekretnine koji su i danas prihodi lokalne uprave. Pri tome, Predlagač ne objašnjava razliku između doprinosa i poreza koja je dramatična. U slučaju doprinosa određena je namjena mogućeg trošenja tako prikupljenih sredstava. U slučaju poreza ostavlja se sloboda lokalnim vlastima u koju će svrhu trošiti tako prikupljena sredstva. Između redaka moguće je pročitati da se u prvom koraku zamjenjuje postojeći komunalni doprinos porezom, da bi se u drugom i narednim koracima povećala porezna presija na nekretnine jer centralnoj vlasti nedostaje prihoda kojima bi namirivali, izravnavali, debalansi koje nužno stvara lokalna vlast. Prema tome, radi se o „kukavičjem jajetu“ kojim se otavara prostor povećanja porezne presije građana na lokalnoj razini.
2. Eventualnim uvođenjem poreza na nekretnine nije moguće ništa bolje ni išta više utvrditi realnu vrijednost nekretnina. Ovo tim više ako se imaju u vidu neprekidne gospodarske fluktuacije. Da je tome tako dovoljno je podsjetiti da današnja porezna osnovica poreza na promet nekretnina nije temeljena na cijeni tih istih nekretnina, već se obračun vrši putem diskreciono utvrđenih tablica. Postoji neraskidiva veza na relaciji imovina – dohodak. Tradicija koja prednost daje kupnji nekretnina „za crne dane“ dio je kompleksnog socijalnog i inog nasljeđa. Upravo prisutna depresija dramatično je smanjila vrijednost imovine jer istoj, hrvatski slučaj, dominiraju nekretnine, pa su građani dostruko dodatno pogođeni – jednom zbog smanjenog dohotka na imovinu jer nemogu ostvariti dohodak od imovine, drugi put smanjenjem - kapitalnim gubicima - vrijednosti imovine nedostaje im dovoljno sredstava za pokriće očekivanog rizika. Ukoliko se pak želi uvesti kriterij bogatsva u porezni sustav tada valja uvesti porez na neto bogatstvo što znači oporezovati sve oblike imovine umanjeno za kreditna opterećenja. Takav bi porez nužno morao biti progresivan.
3. Da je tome tako građani znaju i bez uvođenja poreza na nekretnine.
4. Građani ne odustaju od legalizacije njihovih nekretnina. Prije to nisu mogli jer nije postojala zakonska osnova, a danas nemaju novaca da legalizaciju plate.
5. Smanjenje cijena nekretnina dramatično je utjecalo na smanjenje bogatstva hrvatskih građana. Već sama najava oporezivanja nekretnina rezulitrala je dodatnim smanjenjem cijena nekretnina. Pri tome valja rasno reći: porezni teret poreza na nekretnine snosi jedino i samo vlasnik nekretnine u trenutku uvođenja poreza. Dobro ste pročitali - cjelokupni porezni teret snosi vlasnik nekretnine. Ovom komentaru dodajmo još komentar u svezi visokih cijena najma. Cijena najma je povezana s kamatnom stopom, odnosno dohotkom koje vlasnici ostvaruju temeljem drugih oblika imovine. Zemlje koje su zabarinute zbog visokih cijena najamnina grade dodatne kapacitete koje nude na tržištu najma nekretnina i tako kontroliraju (smanjuju) visinu najamnine. Ostali dio argumentacije nije potrebno komentirati jer je nelogičan i stoga nije potrebna ekonomska interpretacija.
6. Moram priznati da argumentaciju pod šestom točkom ne razumijem. Naime, osim u iznimnim slučajevima, ne mogu zamisliti da bi se bilo koji vlasnik imovine odrekao dohotka od imovine, u ovom slučaju najamnine, ako isti može ostvariti. Vlasnici slobodnom voljom kupuju pojedine oblike imovine kako bi, po njihovom mišljenju, optimalno kontrolirali neizvjesnost i rizike kojima će oni biti, u budućnosti, izloženi. Prisila putem poreznog sustava je besmislena.

Osim toga, nisam siguran da nije i protuustavna. Slikovito rečeno odustali smo od trošarina na dijamante i nećemo vlasnika oporezovati ako ih sam ne nosi ili ako ih ne ustupi nekom drugom da ih nosi. Izgleda glupo – i jest glupo. Cijena nekretnina bila je - naglašavam: bila je – nerazumno visoka do ekonomske krize. Razlog kretanju cijena nekretnina valja tražiti u kreditnom balonu koji se sustavno od krize smanjuje. Investitori su gradili stanove zato što su u toj poslovnoj kombinaciji vidjeli mogućnost dodatne zarade što je temeljni princip poduzetništva. Danas kada u sjevernom dijelu grada Zagreba možete kupiti stan po cijeni od 1.200 eura kvadratni metar koji je u vrijeme konjukture stajao 2.700 eura za metar kvadratni odista moramo nazvati slomom tržišta nekretnina, a Predlagač bi uveo porez na nekretnine koje će dodatno smanjiti cijenu nekretnina. Osim toga, država bi mogla dati opciju privatnim investitorima, monopolistima kako ih naziva Predlagač, da će otkupiti po razumnoj cijeni postojeće neprodane nekretnine. Ostavljam čitatelju da procjeni što bi učinili investitori. Priča kako će poslovne banke biti značajan obveznik ovog poreza nije uvjerljiva. Naime, banke su nekretnine uzimale kao kolateral, garanciju, za odobrene kredite. Pa, shodno tome, tek manji dio nekretnina pripada poslovnim bankama. Kada bi Predlagač bio u pravu tada bi se moralo govoriti o bankarskoj krizi jer mnoge banke ne bi imale dovoljan jamstveni kapital. Banke se ne bune jer će dodatno povećati kamatne stope i tako amortizirati eventualni porezni udar.

7. Ovaj agrument predstavlja izjavu nemoći Predlagača da osigura urednu naplatu poreza poreznih obveznika. Prvi put čujem od kad se bavim poreznom problematikom, a to je više od 35 godina, da se uvodi jedan porezni oblik kako bi se osigurala naplata nekog drugog poreznog oblika.

Na kraju valja dodati iznesenom, po mome mišljenju, najznačajniju argumentaciju koju mora imati u vidu svaki Predlagač.

Porez na neto bogatstvo primjereno je uvesti u uvjetima ako se želi smanjiti štednja, s jedne strane, i, povećati potrošnja, s druge strane. Nije mali broj zemalja koje sustavno imaju veću štednju na razini zemlje. Spomenimo Njemačku koja sustavno ima višak štednje. Ona toj višak, koji ne investira, djelomično „troši“ preko suficita na tekućem računu platne bilance. Dakle, kreditira uvoznike svojih proizvoda i usluga. Međutim, ma koliko mi željeli biti Njemačka, Hrvatska nije Njemačka i sustavno ima negativnu štednju što pokazuje veličina inozemnog duga. Inozemni dug bi bio i veći da nije bilo prodaje (čitaj: rasprodje) obiteljskog srebra. Hrvatska jednog dana mora vratiti svoj dug inozemstvu. Inozemstvo je spremno vječno nas kreditirati ukoliko smo u stanju servisirate naš inozemni dug, a kamate na inozemni kredit možemo platiti jedino iz štednje. Kako imovina prestavlja kumulativ štednje iz prošlosti uvećano za iznos kredita (kumulativ namjeravane štednje u budućnosti) oporezivati nekretnine znači oporezivati štednu koja kronično nedostaje kao nužan, iako ne i dovoljan, uvjet rastu gospodarske aktivnosti. Usput rečeno puna su nam usta kako će nas samo investicije izvesti iz ove turobne depresije.

Socijalni aspekt je važan. On je posebno važan kada su olovna vremena kao što to danas svjedočimo u Hrvatskoj. Međutim, moramo imati u vidu da je u proteklih dvadesetak godina došlo do značajne individualizacije rizika koje je prije društvo umjesto pojedinca pokrivalo. Otuda velik broj vikendica. Aristotel je rekao da nije moguće ostvariti stabilnu demokratsku državu ako ne postoji srednji sloj. Aristotel je bio u pravu što potvrđuju povijesna iskustva. Ukoliko se želi povećati načelo pravednosti u oporezivanju tada je potrebno da se uvede progresivni porez na neto bogatstvo. Zemlje anglosaksonskog modela privređivanja oporezuju imovinu. Međutim, ti porezi po svom fiskalnom značaju nisu bitni element stabilnosti fiskalnog sustava odnosnih zemalja. Primjer Australije mi se naročito sviđa i smatram ga mogućim modelom za Hrvatsku. Da ne dužim. Kao što sam to napisao u svom radu „Porezna reforma i hrvatska kriza“ valjalo bi umjesto oporezivanja imovine istu „vezati“ s predstojećom mirovinskom reformom. Ukratko oni koji imaju imovinu ne bi imali pravo na mirovinu koja bi za sve bila ista. Umjesto mirovina temeljenih na radu imali bi socijalne mirovine.

Na ovim stranicama sam mnogo puta pisao o porezima. Isto činim i na mojim Radionicama. Povijest civilizacija je istovremeno i povijest poreza. Jednom je neki pametni čovjek rekao: „Ja bih volio svoju zemlju dvostruko više, kada bi plaćao upola poreza manje“. Nije loše, zar ne?