

Impozitul pe clădiri 2023

Conferință *Bugetul și Fiscalitatea*

Gabriel Biriș, Avocat

BIRIȘ GORAN
LEGAL + TAX

I. Scurt istoric – Vechiul cod fiscal

Impozitul pe clădiri calculat în funcție de proprietar:

Persoane fizice:

- valoare impozabilă în funcție de tipul clădirii: maxim 935 lei/mp;
- ajustare în funcție de rangul localității/zona în cadrul localității: 0,9 - 2,6;
- reducere cu 10% / 20% în funcție de vechime;
- majorare cu câte 5% pentru fiecare 50 mp peste 150 mp;
- majorare cu 65% / 150% / 300% pentru a doua clădire și următoarele.

I. Scurt istoric – Vechiul cod fiscal

Persoane juridice:

- baza de impunere egală cu valoarea de inventar;
- valoarea de inventar: costul de construire, costul de achiziție sau valoarea reevaluată (3 ani);
- 0,25% - 1,5% din valoarea impozabilă;
- CL puteau mări cota cu până la 20 % - cota maximă: 1,8%;
- 10% - 20% pentru clădirile nereevaluate în ultimii 3 ani;
- 30% - 40% pentru clădirile nereevaluate în ultimii 3 ani;
- 30% - 40% pentru clădirile nereevaluate în ultimii 5 ani.

II. Situația actuală

Noul cod fiscal (2016)

- S-a încercat și parțial s-a reușit, reformarea acestui impozit;
- Diferențierea făcută în funcție de destinație:
 - rezidențial;
 - nerezidențial;
 - mixtă.
- S-a păstrat însă și diferențierea persoană fizică/persoană juridică chiar dacă diferențele s-au redus;
- Au rezultat 6 categorii distincte.

II. Situația actuală

Noul cod fiscal

- 1. Clădiri rezidențiale aflate în proprietatea Persoanelor Fizice:**
 - valoarea impozabilă în funcție de tipul clădirii: maxim 1000 lei/mp;
 - ajustare în funcție de rangul localității: 0,9 - 2,6;
 - reducere de 10% - 50% în funcție de vechime;
 - au fost eliminate majorările în funcție de suprafață/numărul imobilelor;
 - cota de impunere între 0,08% - 0,2% din valoarea impozabilă.
- 2. Clădiri nerezidențiale deținute de Persoane Fizice:**
 - valoarea impozabilă rezultă din raportul de evaluare, actualizat la 5 ani;
 - cota de impunere între 0,2% - 1,3% (+50%);
 - cota de impunere pentru clădiri utilizate în domeniul agricol: 0,4%;
 - cote de impunere în lipsa evaluării: 2%.
- 3. Clădiri cu destinație mixtă deținute de Persoane Fizice:**
 - pro-rata conform utilizării;
 - cota de impunere 0,3% în cazul în care proprietarul nu declară suprafața folosită în scop rezidențial.

II. Situația actuală

Noul cod fiscal

4. Clădiri **rezidențiale/nerezidențiale** aflate în proprietatea persoanelor juridice:

- valoarea impozabilă, conform evaluare (5 ani);
- Cota de impunere: 0,08% - 0,2% - pentru clădiri rezidențiale);
- Cota de impunere: 0,2% - 1,3% - pentru clădiri nerezidențiale
- Cota de impunere: 5% pentru ne-reevaluate.

5. Clădiri cu destinație **mixtă** deținute de persoane juridice:

- valoarea impozabilă: costul de achiziție, de construcții sau valori rezidențiale din raportul de evaluare;
- cota de impunere rezidențial: 0,0% – 0,2%;
- cota de impunere nerezidențial: 0,2% – 1,3%.

III. Reglementări din 2023 (O.G. 16/2016)

1. Dispare diferențierea între **persoane fizice/persoane juridice**.
2. Clădiri **rezidențiale**:
 - baza impozabilă stabilită (pentru clădiri + teren aferent) conform valorii cuprinse în studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de UNNPR;
 - cota de impunere: **minim 0,1%**
3. Clădiri **nerezidențiale**
 - baza impozabilă: UNNPR;
 - cota de impunere: min 0,5%;
 - 0,4% pentru clădiri agricole.
4. Clădiri **mixte**:
 - impozit calculat în funcție de destinația cu ponderea cea mai mare.

IV. **Posibile** reglementări din 2023 (modificare O.G. 16/2023)

- Clădiri **rezidențiale**: revenire la valori stabilite în Codul fiscal, dar **majorate cu 50%**;
- Clădiri **nerezidențiale**: revenire la valorile actuale;
- Se păstrează cotele (minim 0,1% rezidențial, minim 0,5% nerezidențial)
- **MAXIM CÂT ???**

V. Părerea mea (nu că ar conta)

- În urmă cu 15 ani, („*Despre competitivitate (3)*”, *Business standard*, 27 noiembrie 2007):
 - Impozitul la clădirile deținute de persoane juridice să nu mai fie calculat pe baza valorii de inventar, ci **pe baza unei grile de valori similară cu cea existentă la persoane fizice**;
 - Diferențierea între cotele de impozit nu ar trebui să se mai facă în funcție de proprietar (persoane fizice sau persoane juridice), ci **în funcție de destinații** (destinația comercială/destinație de locuit);
 - **S-ar elimina astfel orice distorsiune concurențială**, s-ar stimula investițiile în clădiri noi, s-ar aduce mai mulți bani la buget prin impozitarea clădirilor care acum sunt subevaluate sau clădiri comerciale deținute de persoane fizice.
- AZI: **ACEEAȘI**

VI. Impozitul pe **autoturisme**

- Din 2019 a depășit impozitul pe teren;
- Complet nereformat;
- Pare că nu interesează pe nimeni...

BIG

Mulțumesc!

BIRISGORAN.RO