

## ROGBC

### Reducerea impozitului pe clădirile verzi

**Luiza Manolea, consultant al Consiliului Român pentru Clădiri Verzi**

**Organizația** neguvernamentală Consiliul Român pentru Clădiri Verzi (RoGBC) a lansat în 28 martie 2013 o inițiativă legislativă prin care se dorește stimularea construirii de clădiri prietenoase cu mediul înconjurător prin reducerea impozitului pe clădiri. Această inițiativă vine și ca o soluție pentru încurajarea construirii de noi clădiri ori pentru renovarea celor existente, în ideea revigorării pieței construcțiilor.

Dar despre ce este vorba? Din studiul legislației fiscale privind stabilirea impozitului pe clădiri am remarcat faptul că decizia aparține consiliilor locale sau Consiliului General al Municipiului București, în cazul capitalei. Astfel, procedura de adoptare a unei astfel de hotărâri dacă nu este neapărat mai facilă, este însă cu siguranță mai rapidă, întrucât nu trebuie să treacă pe la Guvern ori Parlamentul României, deci, la nivel național, ci este suficient să treacă pe la primarul și consiliul local al fiecărei localități. Legislația la nivel național joacă, totuși un rol important, prin limitele pe care le impune Codul fiscal (Legea nr. 571/2003), care prevede abordări diferite ale impozitului în funcție de tipul proprietarului : persoană fizică ori persoană juridică. Astfel, pentru persoanele fizice, Codul fiscal impune un procent de 0,1 % din valoarea impozabilă a clădirii, cuantum calculat pe metrul pătrat de suprafață, prin raportare la repera date tot prin legislație. Pentru clădirile aflate în proprietatea persoanelor juridice, procentul aplicabil este stabilit într-o marjă : de la 0,25 % la 1,5 % din valoarea de inventar cu care clădirea respectivă este înscrisă în contabilitatea acelei persoane juridice. De asemenea, tot Codul fiscal este cel care permite luarea deciziilor de adoptare a reducerilor de impozit pe clădiri la nivel local.

Așadar, cadrul legislativ pentru reducerile de impozit pe clădiri deja există și se află la îndemână

autorităților publice locale. Ce a făcut RoGBC prin inițierea acestei propuneri legislative a fost să vină în întâmpinarea și sprijinul autorităților care doresc să fructifice posibilitățile acordate de Codul fiscal și să adopte măsuri de promovare a clădirilor verzi prin reducerea impozitului pe clădiri, în vederea revigorării activității economice locale.

Care este, însă, mecanismul propus în inițiativa legislativă ? Acesta respectă limitele impuse de Codul fiscal și prevede reduceri ale impozitului pe clădiri doar clădirilor care îndeplinesc anumite condiții de eligibilitate, iar cuantumul reducerilor depinde de respectarea unor reguli de performanță.

Astfel, sunt eligibile doar clădirile care au o performanță energetică atestată printr-un certificat de performanță energetică «clasa A», adică au un consum specific<sup>1</sup> de energie cu toate utilitățile termice, adică încălzire, apă caldă de consum, iluminare, ventilare mecanică, climatizare, de sub 150 kWh/m<sup>2</sup>/an, din care sub 70 kWh/mp/an pentru încălzire. Sunt eligibile și clădirile existente care au beneficiat de lucrări de renovări în urma cărora și-au îmbunătățit performanța energetică pornind de la minim două clase.

O condiție cumulativă de eligibilitate este cea de a deține și un certificat internațional de renume ce atestă sustenabilitatea din punct de vedere al protecției mediului.

Cât privește cuantumul reducerii impozitului, acesta diferă, astfel încât să recompenseze cele mai înalte performanțe. Astfel, se prevede o reducere maximă de 65 % de bază, adică pentru cele mai înalte certificări de performanță energetică și sustenabilitate și de până la 80 % pentru respectarea a cinci criterii suplimentare ce vizează : folosirea materialelor de construcție produse în România, consumul de apă potabilă, gestionarea apei pluviale, emisiile de

particule solide de oxizi de azot din centralele de încălzire, efectuarea de inspecții termografice.

Lansarea acestei inițiative a atras interes și a determinat multe reacții și întrebări pentru detalii suplimentare. Iată în cele ce urmează câteva răspunsuri la întrebările cele mai frecvente, ce demontează unele posibile temeri.

Un mit a fost reprezentat de temerea că măsura propusă nu este aplicabilă persoanelor fizice. Însă, aceasta nu face nicio distincție între beneficiari. Astfel, persoanele fizice pot beneficia de reducerea de impozit pentru clădirile unde își au domiciliul. Această limitare legată de domiciliu se regăsește în legislația națională și are ca scop evitarea transferării fictive a unor clădiri de pe firmă pe persoană fizică, doar în scopul beneficierii de taxe mai mici.

O altă temere a fost legată de calitatea certificatelor de performanță energetică și, în consecință, de realitatea performanței atestate. Este bine de știut că sunt prevăzute în propunerea de modificare a Legii nr. 372/2005, care va intra în curând în vigoare, pârghii pentru controlul acestor certificate de performanță energetică. Astfel, se prevede că Inspectoratul de Stat în Construcții (ISC) efectuează verificări prin sondaj ale certificatelor și a rapoartelor de audit energetic. În ceea ce privește certificatele emise până la intrarea în vigoare a prevederilor mai sus menționate, renumele profesionalismului emitentului este singurul reper.

O temere frecvent vocalizată a fost și "primăriile rămân fără bani". Aceasta este, însă, neîntemeiată, întrucât impactul real al aplicării responsabile a măsurii propuse prin această inițiativă legislativă trebuie cuantificat în funcție de următoarele repera:

➤ Doar o parte restrânsă a bugetului local are ca sursă impozitul pe clădiri, restul fiind alimentat din celelalte taxe locale, precum și de redistribuirea de la bugetul de stat – vezi TVA-ul, care, în



Luiza Manolea, consultant al Consiliului Român pentru Clădiri Verzi.

unele comunități reprezintă chiar o parte majoritară.

➤ Ar fi excelent ca toate clădirile, în bloc, să respecte condițiile de performanță energetică și de sustenabilitate, astfel încât să poată face apel la această facilitate în același timp, ceea ce ar putea presupune eventuale dezechilibre ale bugetului local. Însă, știm că doar un număr foarte limitat de clădiri pot să se laude cu asemenea performanțe. Prin urmare, impactul este redus prin limitarea numărului de clădiri ce ar putea beneficia de această facilitate fiscală.

➤ Măsura propusă reprezintă un instrument care poate fi adaptat situației economice reale și nevoilor fiecărei localități, prin ajustarea procentelor de reducere a impozitului, de exemplu.

➤ Propunerea legislativă este limitată și în timp, astfel încât reducerea impozitului poate fi solicitată doar într-un termen de 48 de luni de la adoptarea hotărârii consiliului local, iar reducerea efectivă rămâne în vigoare doar pentru o perioadă de maxim patru ani.

➤ Investițiile necesare atingerii performanțelor de clădire verde redinamizează activitatea economică a comunității.

Și, până la urmă, nu v-ar plăcea să locuiți, să munciți ori să vă recreați într-o clădire care să aibă grijă de sănătatea dumneavoastră și de cea a mediului în care trăiți? |

<sup>1</sup> Consum specific de energie este, potrivit Ordinului nr. 157/2007 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, consum de energie anual estimat raportat la aria utilă totală a spațiilor încălzite.

**Consiliul Român pentru Clădiri Verzi**  
www.rogbc.org