

DAN SCHWARTZ, RSM SCOT:

“Taxele pe imobile - o frână în calea dezvoltării economice”

“Lipsa banilor pentru impozitele pe proprietățile imobiliare poate duce la vânzarea lor”

“Impozitele pe activele imobiliare - cele mai detestate și ineficiente”

“Viitorul taxelor pe imobile este fie eliminarea lor, fie reformarea acestora în scopul eficientizării”



Dan Schwartz, managing partner în cadrul companiei RSM Scot



Taxele pe proprietatea imobiliară sunt cele mai detestate impozite, atât de către contribuabilii persoane fizice, cât și de societățile comerciale, întrucât stabilirea lor nu ține cont de veniturile realizate de contribuabili și nici de capacitatea acestora de plată, este de părere expertul fiscal Dan Schwartz, managing partner în cadrul companiei RSM Scot.

Potrivit domniei sale, acest tip de taxe este reprezentat de impozitele pe investiții și dezvoltare, iar în cazul persoanelor fizice pot duce adesea la înstrăinarea proprietății imobiliare din lipsa fondurilor necesare pentru plata lor.

Datorită colectării relativ ușoare, taxele pe clădiri sunt preferate de autoritățile fiscale, susține expertul în domeniu, care apreciază că impozitele aplicate proprie-

tăților imobiliare reprezintă o frână în calea dezvoltării economice, a investițiilor și a economiei de piață: “Folosirea criteriului utilizării activului imobiliar generează distorsiuni în mecanismele economiei de piață și deschide calea către stabilirea de taxe locale supra-dimensionate pentru mediul de afaceri. Viitorul taxelor pe proprietăți imobiliare este fie eliminarea lor, fie reformarea acestora în scopul eficientizării”.

Impozitele pe proprietatea imobiliară sunt taxe datorate, de regulă, autorităților locale și sunt aplicate asupra valorii clădirilor și terenurilor.

Domnul Schwartz evidențiază că, în anumite jurisdicții, taxa pe proprietățile imobiliare poate fi extinsă și asupra altor active aflate în patrimoniul contribuabilului.

O taxă este considerată ineficientă atunci când este colectată numai cu scopul de a asigura venituri la buget, fără a se ține seama de faptul că există alte taxe similare care pot genera același venit, dar în același timp pot stimula creșterea economică, ne-a mai explicat expertul fiscal.

Economiștii consideră taxele pe proprietatea imobiliară drept unele dintre cele mai ineficiente taxe, întrucât penalizează investițiile în active noi și îmbunătățirile aduse activelor deja existente.

Taxele pe imobile - încă din antichitate

Taxele pe imobile ar fi fost aplicate încă din antichitate, acestea fiind întâlnite în vechea Mesopotamie (Irakul de astăzi) încă de acum 8.000 ani, potri-

vit unor dovezi, care arată că taxa pe proprietatea imobiliară a fost aplicată și în Egipt, Babilon, China, Grecia și Imperiul Roman.

De asemenea, în Evul Mediu, taxele pe proprietatea imobiliară erau utilizate în toate țările europene, cel mai dezvoltat sistem fiind cel aplicat în Anglia Medievală, unde chiar și proprietățile imobiliare ale regelui erau impozitate, după cum ne-a spus Dan Schwartz.

Potrivit domniei sale, începând cu secolul al XX-lea, în statele moderne din Europa, precum și în Australia, Canada și SUA a fost înregistrată o opoziție puternică față de taxele pe proprietățile imobiliare. Drept urmare, după al doilea război mondial, ponderea taxelor locale în totalul veniturilor fiscale ale autorităților locale a scăzut semnificativ.

Marea Britanie are cel mai ridicat nivel de taxare a imobilelor

În prezent, taxele pe proprietatea imobiliară sunt prezente în toate statele UE în diverse forme, fiind calculate în baza unor criterii diverse, cum ar fi natura persoanei care le deține (fizică sau juridică), domeniul de utilizare (rezidențial sau business), locația geografică, alte caracteristici specifice imobilelor care fac obiectul impozitării.

Cel mai ridicat nivel al acestui tip de taxe se regăsește în Marea Britanie. În Europa de Nord, procentul ocupat de taxele pe proprietăți imobiliare în totalul veniturilor autorităților locale este de sub 11%, iar în Suedia - chiar de 2,4%.

La noi, impozitul pe clădiri poate fi majorat până la 20%, în cazul persoanelor fizice, și până la 40%, pentru firme

În țara noastră, proprietățile imobiliare sunt impozitate în mod diferit pentru persoanele fizice și companii, clădirile și terenurile fiind și ele taxate cu cote diferite de impozit.

Astfel, persoanele juridice plătesc impozite de 0,25% până la 1,50% din valoarea de inventar/valoarea contabilă a clădirilor/valoarea de contract (pentru imobilele care fac obiectul contractelor de leasing), procentul putând fi majorat până la 40% dacă imobilele (clădiri) nu sunt reevaluate într-o perioadă de maxim 3-5 ani. Există diverse scutiri și excepții de la plata impozitului pe clădiri.

Persoanele fizice achită o cotă de 0,1% la valoarea impozabilă a clădirii, și în acest caz existând scutiri și excepții, în condițiile legii. Acest impozit poate fi majorat cu până la 20% de către autoritățile locale, în caz de necesitate.

Valoarea impozabilă a clădirii se determină prin înmulțirea suprafeței desfășurate exprimate în metri pătrați cu valoarea impozabilă corespunzătoare exprimată în lei/mp.

În cazul deținerii mai multor clădiri de către o singură persoană fizică, impozitul aferent este majorat astfel: cu 65% pentru prima clădire, cu 150% pentru a doua clădire și cu 300% pentru a treia și următoarele clădiri.

Veniturile din transferul proprietăților imobiliare, impozitate cu 1% până la 3%

Veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal se impozitează în funcție de perioada în care au fost deținute și de valoarea acestora, iar cota impozitului variază între 1% și 3%, după cum ne-a spus Mari Zaifu, Managing Partner Nexia International.

Potrivit legii, la transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia, contribuabilii datorează un impozit care se calculează astfel:

- ✓ pentru construcțiile de orice fel cu terenurile aferente acestora, precum și pentru terenurile de orice fel fără construcții, dobândite într-un termen de până la trei ani inclusiv: - 3% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv și 6.000 lei + 2% la valoarea ce depășește 200.000 lei inclusiv, pentru valorile care depășesc 200.000 lei;
- ✓ pentru imobilele descrise mai sus, dobândite la o dată mai mare de 3 ani - 2% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv și 4.000 lei + 1% la valoarea ce depășește 200.000 lei inclusiv, pentru valori de peste 200.000 lei.

Impozitul prevăzut mai sus nu se datorează la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor și construcțiilor de orice fel prin reconstituirea dreptului de proprietate în temeiul legilor speciale și la dobândirea dreptului de proprietate cu titlul de donație între rude și afini până la gradul al III-lea inclusiv, precum și între soți.

Pentru transmiterea dreptului de proprietate și a dezmembrămintelor acestuia cu titlul de moștenire nu se datorează acest impozit dacă succesiunea

este dezbătută și finalizată în termen de 2 ani de la data decesului autorului succesiunii. În cazul nefinalizării procedurii succesoriale în termenul prevăzut mai sus, moștenitorii datorează un impozit de 1% calculat la valoarea masei succesoriale.

Impozitul se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale. În cazul în care valoarea declarată este inferioară valo-



rii orientative stabilite prin expertiza întocmită de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la nivelul valorii stabilite prin expertiză, cu excepția tranzacțiilor încheiate între rude ori afini până la gradul al II-lea inclusiv, precum și între soți, caz în care impozitul se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate.

16% pe câștigurile de capital

Câștigurile de capital realizate de nerezidenți din vânzarea de proprietăți imobiliare aflate pe teritoriul țării noastre sunt impozitate cu 16%. În cazul existenței unei Convenții de evitare a dublei impuneri între România și statul de rezidență al persoanei fizice, beneficiarul nerezident poate să aplice prevederile favorabile din această convenție, dacă prezintă plătitorului de venit certificatul de rezidență fiscală, potrivit legii.

În ceea ce privește cota redusă de TVA (de 5%), aceasta se aplică asupra bazei de impozitare pentru livrarea locuințelor ca parte a politicii sociale, inclusiv a terenului pe care sunt construite.

pentru minori cu handicap.

În aceeași categorie intră și "locuințele care au o suprafață utilă de maxim 120 mp, exclusiv anexele gospodărești, a căror valoare, inclusiv a terenului pe care sunt construite, nu depășește suma de 380.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, achiziționate de orice persoană necăsătorită sau familie", în anumite condiții.

Printre altele, sunt scutite de TVA arendarea, concesionarea, închirierea și leasingul de bunuri imobiliare, acordarea unor drepturi reale asupra unui bun imobil, precum dreptul de uzufruct și superficu, cu plată, pe o anumită perioadă. De la această regulă fac excepție următoarele operațiuni: operațiunile de cazare care sunt efectuate în cadrul sectorului hotelier sau al sectoarelor cu funcție similară, închirierea de spații sau locații pentru parcare autovehiculelor, închirierea utilajelor și a mașinilor fixate definitiv în bunuri imobiliare, închirierea seifurilor.

Construcțiile exceptate de la plata impozitului pe clădiri, taxate cu 1,5%, din acest an

De la începutul acestui an, persoanele juridice care lucrează în țara noastră plătesc un impozit de 1,5% pe construcțiile exceptate de la plata impozitului pe clădiri.

În cazul operațiunilor de leasing financiar, calitatea de contribuabil o are utilizatorul, iar în cadrul operațiunilor de leasing operațional, calitatea de contribuabil o are locatorul.

Printre construcțiile pentru care se plătește noul impozit se numără centralele hidroelectrice, centralele termoelectrice și nucleare-electrice; stațiile și posturile de transformare, stațiile de conexiuni; pistele și platformele; sondele de țigăi, gaze și sare; rampele de încărcare-descărcare; coșurile de fum și turnurile de răcire; iazurile pentru decantarea sterilului, heleșteele, iazurile, bazinele; ecluzele și ascensoarele; barajele, jgheburile pentru piscicultură; infrastructura de transport feroviar și de drumuri (alei, străzi, autostrăzi, linii și cabluri aeriene de telecomunicații); platformele, turnurile și pilonii metalici pentru antene de radiofonie, telefonie mobilă, radio, tv; construcțiile pentru transportul energiei electrice; lacurile artificiale de acumulare și canalele de irigații, după cum ne-a spus reprezentantul Nexia.

Domnia sa ne-a explicat că impozitul pe construcții se calculează prin aplicarea unei cote de 1,5% asupra valorii construcțiilor existente în patrimoniul contribuabililor la data de 31 decembrie a anului anterior, evidențiată contabil în soldul debitor al conturilor corespunzătoare construcțiilor, din care se scade valoarea clădirilor pentru care se datorează impozit pe clădiri; valoarea lucrărilor de reconstruire, modernizare, consolidare, modificare sau extindere pentru construcțiile aflate sau care urmează să fie trecute în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale și valoarea construcțiilor din subgrupa "Terase pe arabil, plantații pomicole și viticole".

Contribuabilii sunt obligați să calculeze și să declare impozitul pe construcții până la data de 25 mai, inclusiv, a anului pentru care se datorează impozitul. Impozitul pe construcții declarat se plătește în două rate egale, până la datele de 25 mai și, respectiv, 25 septembrie, inclusiv.

Alternative la impozitarea proprietăților imobiliare

Ca soluții alternative pentru viitor, pe teritoriul țării noastre a fost vehiculată ideea impozitării terenurilor și clădirilor în funcție de destinația lor și nu în funcție de natura persoanei deținătoare, după cum ne-a spus Dan Schwartz.

În afara României, au fost căutate soluții alternative taxelor pe proprietăți

imobiliare prin eliminarea lor completă concomitent cu creșterea cotelor de impozitare a altor impozite și taxe colectate la bugetul central și transferarea către autoritățile locale din impozitele astfel colectate suplimentar a fondurilor necesare pentru asigurarea funcționalității lor. Această alternativă este frecvent întâlnită în SUA și Canada, ne-a precizat domnul Schwartz.

Potrivit domniei sale, cea mai modernă abordare a taxelor pe proprietăți imobiliare este așa numita "taxă pe valoarea terenului": "Ca principiu, această taxă se stabilește și colectează ca procent din valoarea unui teren pe care este sau nu așezată o construcție, principalul criteriu luat în considerare fiind locația. Această nouă abordare a fost deja implementată în Australia și este pe cale de a fi implementată în UK, unde beneficiază

de o puternică susținere din partea Partidului Ecologist Scoțian".

Pârvan, AOAR: "Tranzacțiile speculative din anii 2007-2008 nu vor mai reveni în următorii minim zece ani"

Tranzacțiile speculative din anii 2007-2008, realizate atât pe piața spațiilor de birouri, cât și în domeniul construcției de locuințe de toate tipurile, nu vor mai reveni într-un orizont estimat de specialiști la minim zece ani, potrivit lui Cristian Pârvan, secretarul general al Asociației Oamenilor de Afaceri din România (AOAR).

Domnia sa preconizează că vor fi înregistrate diferențe mari între București și celelalte zone din țară, mai ales în perspectiva aprobării Zonei Metropolitane a Capitalei: "Zona de Vest - Timișoara, Arad, Oradea - vor oferi

oportunități mai multe, generate de atractivitatea amplasării de noi companii producătoare, stimulate de proximitatea față de țările vest europene".

Dezvoltarea de spații comerciale moderne, inclusiv cele multifuncționale (tip mall) va continua, stimulată fiind de creșterea interesului de grupare a mai multor oportunități (aprovizionare alimente, confecții, restaurante diverse, film, sport, spații de joacă pentru copii, cărți s.a.), anticipează Cristian Pârvan.

Domnia sa ne-a spus: "Construcția de locuințe individuale (tip vilă) sau apartamente în ansambluri va înregistra cereri moderate determinate de siguranța locului de muncă, nivelul veniturilor, dar și a condițiilor generate de credite. Programul «Prima Casă» nu pare să mai prezinte un avantaj, locuințele nou construite formând un segment limitat încă de la demararea programului".

Construcțiile vor rămâne importante și ar fi normal să crească în volum, corelat cu capacitatea administrației publice centrale și locale de a promova proiecte consistente de infrastructură rutieră și de mediu (apă/canal), apreciază domnul Pârvan, estimând: "În următorii șapte ani, acest domeniu ar putea reprezenta investiții de circa zece miliarde euro. La această sumă se vor adăuga construcțiile realizate pe baza împrumuturilor contractate de România de la BERD, BEI, BM etc."

O condiție extrem de importantă pentru o revigorare a pieței construcțiilor o reprezintă întocmirea unor documentații tehnice corecte, profesioniste, cu practicarea unor prețuri competitive. Aceasta implică și existența unor beneficiari care dispun de specialiști capabili să urmărească realizarea stadiilor fizice, asigurând deconturile corespunzătoare și executând un control strict al costurilor, opinează reprezentantul AOAR.

Domnia sa conchide: "Un element important în dezvoltarea pieței construcțiilor îl reprezintă calitatea forței de muncă. Noile materiale, tehnologia și aparatura diversă impune pregătirea adecvată a forței de muncă, învățământul de profil având limitele cunoscute tuturor domeniilor".

Nu în ultimul rând, piața construcțiilor va putea crește semnificativ dacă legislația parteneriatului public-privat va asigura un cadru favorabil implicării investitorilor privați, ținând cont de diversitatea lucrărilor de construcții de care are nevoie economia țării noastre. |

Orice persoană care are în proprietate o clădire situată în țară noastră datorează anual impozit pentru acea clădire, către bugetul local al comunei, al orașului sau al municipiului în care este amplasată construcția.

Pentru clădirile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, persoanelor juridice, altele decât cele de drept public, se stabilește taxa pe clădiri, care reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, locatarilor, titularilor dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe clădiri, potrivit doamnei Mari Zaiфу.

De asemenea, orice persoană care are în proprietate teren datorează pentru acesta un impozit anual.

