

PRO ȘI CONTRA NOULUI PROIECT DE COD FISCAL

Modificări substanțiale de taxe în construcții și imobiliare

Impozitare în funcție de destinația proprietății

Taxare inversă pe clădirile tranzacționate

„Taxa pe stâlp” - eliminată

Creșterea impozitelor, la mâna autorităților locale

Proiectul noului Cod fiscal aduce o serie de modificări în domeniul imobiliar și în cel al construcțiilor, reușind atât să corecteze unele neajunsuri fiscale, dar și să nemulțumească pe câțiva dintre cei care sunt vizați de noile prevederi.

Astfel, în timp ce unii specialiști consideră că o parte din modificările propuse (de exemplu, eliminarea „taxei pe stâlp” și taxarea inversă a imobilelor tranzacționate) vin în sprijinul investitorilor imobiliari, alți experți sunt de părere că există câte-

va reglementări (cum ar fi impozitarea diferențiată în funcție de destinația proprietății) care vor aduce controverse în momentul când vor intra în vigoare.

În primul rând, trebuie menționat că proiectul aflat în dezbatere pe site-ul Ministerului Finanțelor Publice elimină controversatul impozit pe construcțiile speciale - așa-zisa „taxă pe stâlp”, după ce, pe parcursul întregului an precedent mediul de afaceri a protestat împotriva acestei dări.

Ministrul Finanțelor, Darius Vălcov, a precizat, în cadrul unei conferințe organizate de ziarul BURSA, că agricultorii au fost aceia care l-au determinat să ia această decizie.

În ceea ce privește impozitul pe clădiri, acesta va fi stabilit în funcție de destinația proprietății, respectiv clădiri rezidențiale sau nerezidențiale.

Cota impozitului pe clădirile rezidențiale va fi cuprinsă între 0,08% și 0,2%, conform proiectului de Cod, iar nivelul taxei pe imobilele care nu au destinație rezidențială va fi cuprins între 0,2% și 1,3%.

În cadrul textului de lege este prevăzută taxarea inversă în cazul vânzării de imobile.

Inițiativa legislativă reglementează modul de calcul al impozitului pe clădiri în cazul contractelor de concesiune, închiriere, administrare, distinct de reglementările specifice impozitului pe clădiri.

În același timp, a fost eliminată taxarea suplimentară a celor care dețin mai multe clădiri, concomitent cu abrogarea prevederilor de majorare a impozitului pentru imobilele utilizate ca locuință, a

căror suprafață depășește 150 mp.

„Actuala prevedere avea coordonatele unui sistem de impozitare a averii, iar în lipsa unei baze de date la nivel național a tuturor proprietăților, verificarea corectitudinii declarațiilor era aproape imposibilă”, se arată în expunerea de motive.

Potrivit noului proiect, începând cu 1 ianuarie 2017, consiliile locale vor putea majora impozitele pe clădiri și teren cu până la 500%, pentru construcțiile și terenurile neîngrijite situate în intravilan, în condițiile stabilite prin hotărâre a consiliului local.

Totodată, autoritățile locale vor avea opțiunea să majoreze cu până la 50% impozitele și taxele locale.

Inițiatorii proiectului consideră că „această măsură poate genera o creștere a sarcinii fiscale a contribuabililor, dar și resurse pentru reducerea arieratelor consiliilor locale, precum și oportunități contractuale pentru realizarea nivelului de investiții pe plan local”.



Cristian Pârvan, AOAR: „Până acum, banii de la bugetul de stat veneau către primăria pe culori politice”

Cristian Pârvan, secretarul general al Asociației Oamenilor de Afaceri din România (AOAR), opinează că modificările aduse de proiectul rescris al Codului fiscal în domeniul construcțiilor creează o dispută între cei care au utilizat vechiul sistem și cei care se vor ghida după noile reglementări.

Domnia sa ne-a declarat: „Noile prevederi răspund unora dintre cerințele contribuabililor, însă pe

alții îi nemulțumesc. Se pune problema impozitării diferențiate a unui imobil în funcție de destinație. De exemplu, sunt oameni de afaceri cu clădiri întregi pe firmă, care au și spații de locuit, dar și birouri în respectivele imobile. Până acum, impozitul era pus în funcție de persoană - fizică sau juridică -, însă este sănătos să separi business-ul de ceea ce ține de viața personală, pentru că un spațiu utilizat în scop comercial produce venituri”.

Domnul Pârvan ne-a precizat că mediul de afaceri este de acord ca



Dan Schwartz consideră:
„Taxa pe clădiri reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, locatarilor, titularilor dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe clădiri”.

primăriile să poată stabili singure nivelul impozitelor, întrucât, acum, bugetele locale reprezintă doar 10-15% din totalul veniturilor unei primării, acestea așteptând ca restul să vină de la stat. „Până în prezent, banii de la bugetul de stat veneau către autoritățile locale pe culori politice. În continuare, fiecare va putea să pună impozitele în funcție de puterea de dezvoltare a zonei. Numai așa putem ajunge la o regionalizare a țării”.

Referitor la acest aspect, Daniel Pană, Senior Manager Tax în cadrul KPMG, apreciază: „Deși, potrivit proiectului, autoritățile locale vor putea majora cota (n.r. taxelor locale) cu până la 50%, se modifică și intervalul prevăzut în Codul Fiscal, în interiorul căruia poate fi stabilită cota, în sensul scăderii (între 0,2-1,3%), ceea ce poate conduce la o cotă de impozit maximă de 1,95% - ce-i drept, mai mare decât în prezent. Însă, un aspect pozitiv al acestei măsuri prin care se acordă o mai mare libertate autorităților locale, poate fi încurajarea competiției pentru atragerea investitorilor. De asemenea, un plus este că investitorii persoane juridice vor beneficia de cote mult reduse pentru clădirile cu destinație rezidențială (0,08-0,2%), inclusiv în cazul acelorora cu utilizare mixtă, cotele fiind stabilite proporțional cu suprafețele utilizate în scop rezidențial/nerezidențial”.

În prezent, cota de impozit pe clădiri pentru persoanele juridice se încadrează în intervalul 0,25-1,5% din valoarea clădirii, cotă ce poate fi majorată de către autoritățile locale cu până la 20%, rezultând o cota maximă posibilă de 1,8%.

În funcție de cum va fi aplicată noua prevedere, aceasta va reprezenta fie un instrument de adaptare a cotelor aplicabile la condițiile economice și sociale ale regiunii respective, fie, pur și simplu, o anulare generalizată a reducerilor de cote de impozitare propuse în

cazul persoanelor juridice și chiar o majorare suplimentară în cazul impozitului datorat de persoanele fizice, apreciază Alexander Milcev, Leader în cadrul Departamentului de Consultanță Fiscală și Juridică, EY România.

Daniel Pană, KPMG: „Modificările fiscale vin în sprijinul investitorilor imobiliari”

Daniel Pană apreciază că modificările fiscale vin în sprijinul investitorilor imobiliari, în special prin

eliminarea impozitului pe construcții speciale, îmbunătățirea anumitor aspecte ce țin de impozitul pe clădiri și prin reintroducerea taxării inverse la vânzarea clădirilor.

Domnul Pană subliniază: „Pe lângă reducerea cotelor de impozit pe clădiri (atât cele standard, cât și cele majorate, aplicabile pentru clădirile care nu au fost reevaluate în ultimii trei ani), sunt propuse și alte modificări pozitive, cum ar fi introducerea de cote diferențiate în funcție de destinația clădirii (rezidențială/nerezidențială), stabilirea valorii impozabile doar pe baza unui raport de evaluare, separat de înregistrările contabile (utilizarea informațiilor din contabilitate a dat naștere în practică la diferite interpretări și chiar abuzuri) și eliminarea complicațiilor generate de declararea lucrărilor de modernizare, extindere etc. efectuate de către chiriași”.

De asemenea, reintroducerea taxării inverse la vânzarea clădirilor, care a mai fost aplicabilă în trecut, până la sfârșitul lui 2007, ar putea impulsiona tranzacțiile imobiliare, în condițiile în care fi-

nanțarea TVA aferentă prețului de vânzare poate reprezenta, în prezent, un cost semnificativ al tranzacției, conchide domnia sa.

Alexander Milcev este de părere că taxarea inversă a clădirilor tranzacționate ar trebui să rezolve parțial problema finanțării achizițiilor de clădiri în cazul cărora se aplică regimul de taxare, care astăzi presupune un cost suplimentar cu prefinanțarea (din surse bancare sau alte surse) Taxei pe Valoarea Adăugată aferentă.

Alexander Milcev, EY: „Noile reglementări cresc, oarecum, povara pentru persoanele fizice”

Modificările propuse în sectorul impozitului pe clădiri cresc, oarecum, povara pentru persoanele fizice, cota pentru clădiri cu destinație rezidențială putând ajunge până la 0,2% (față de 0,1%, conform prevederilor în vigoare), atrage atenția Alexander Milcev.

Domnia sa adaugă, însă, că aceste prevederi ar putea, totuși, să prezinte și un avantaj pentru persoanele care au în proprietate mai multe clădiri, având în vedere că majorarea în vigoare pentru cei

În prezent, cota de impozit pe clădiri pentru persoanele juridice se încadrează în intervalul 0,25-1,5% din valoarea clădirii.





aflați în această situație, care putea fi de până la 300% (începând cu a 3-a clădire în afara celei de domiciliu), nu mai este prevăzută în proiect.

„În cazul persoanelor juridice, cota maximă este ceva mai mică (1,3%, față de 1,5%, în prezent). Având în vedere că și nivelul majorat al impozitului pentru clădirile nereevaluate de mai mult de trei ani a scăzut (maxim 10% față de până la 40%, conform reglementărilor în vigoare), se poate spune că modificările propuse vin în sprijinul contribuabililor persoane juridice”, ne-a declarat reprezentantul EY.

Dan Schwartz, RSM Scot: „Existența unor clădiri cu utilizare mixtă încearcă să clarifice anumite zone gri din vechea legislație”

Dan Schwartz, Managing Partner RSM Scot, adaugă faptul că, în noul proiect de Cod fiscal, au fost aduse clarificări în ceea ce privește construcțiile folosite pentru producerea de energie electrică/termică și a celor folosite în parcurile industriale, tehnologice, științifice, pentru acestea nedatorându-se impozit pe clădiri.

Domnul Schwartz a completat: „A fost eliminată scutirea pentru impozitul datorat pe clădirile monument istoric care nu sunt folosite în scop comercial sau pe clădirile-retrocedate/restituite și pe alte tipuri de clădiri și a fost introdusă posibilitatea pentru autoritățile locale să micșoreze sau chiar să scutească total de la plată impozitul pe clădirile-monument istoric, indiferent de destinație, sau pe clădirile retrocedate/restituite. Autoritățile locale au primit drept de decizie în ceea ce privește reducerea/scutirea de la plată a impozitului pe clădiri și în cazul altor tipuri de clădiri decât cele menționate anterior”.

Referitor la impozitarea clădirilor, expertul fiscal ne-a explicat: „Pentru clădirile nerezidentiale deținute de persoane fizice s-au introdus cote noi de impozitare (0,2%-1,3%), care se aplică la valoarea clădirii așa cum a fost stabilită de un raport de evaluare; mărimea cotelor de impozitare este lăsată la latitudinea autorităților locale. Alternativ, în cazul în care nu există rapoarte de evaluare, impozitul pentru clădirile nerezidentiale de-

ținute în proprietate de persoanele fizice se stabilește în cota de 2% aplicată valorii impozabile stabilite conform metodologiei aplicabile, în cazul clădirilor rezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice”.

Domnul Schwartz apreciază că modificările nu au caracter exhaustiv și că, la o primă vedere, impozitele locale vor genera o povara

„Pentru clădirile nerezidentiale deținute de persoane fizice s-au introdus cote noi de impozitare

(0,2%-1,3%),

care se aplică la valoarea clădirii așa cum a fost stabilită de un raport de evaluare; mărimea cotelor de impozitare este lăsată la latitudinea autorităților locale”.

fiscală crescută asupra persoanelor fizice. S-ar putea că în cazul persoanelor juridice să apară o oarecare relaxare, dar nu se poate afirma acest lucru cu fermitate, atâta vreme cât autoritățile locale au puterea de decizie asupra cotelor de impozitare.

Existența unor clădiri cu utilizare mixtă reprezintă un fapt pozi-

tiv, întrucât noua abordare încearcă să clarifice anumite zone gri din vechea legislație, opinează Dan Schwartz, menționând că o astfel de modificare era absolut necesară, în lumina noii abordări fiscale a impozitelor și taxelor pe clădiri.

Referitor la faptul că în noua inițiativă legislativă există și noțiunea de impozit pe clădiri, dar și cea de

taxă pe clădire, aceasta din urmă fiind aferentă imobilelor proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale care sunt închiriate, concesionate sau date în administrare ori folosință, Dan Schwartz consideră: „Taxa pe clădiri reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, locatarilor, titularilor dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe clădiri.

După cum se vede, taxa pe clădiri se datorează pentru clădirile pentru care statul a cedat temporar dreptul de folosință către persoane de drept privat. În noul cod se menționează expres faptul că, pe perioada pe care dreptul de folosință a fost cedat, nu se datorează și impozitul pe clădiri”.

Specialistul susține că nu este un adept al taxării inverse în cazul tranzacțiilor interne, în general. Cu toate acestea, în cazul construcțiilor, dacă taxarea inversă poate contribui la simplificarea procedurilor contabile și fiscale, la scăderea nivelului de evaziune fiscală și la reducerea poverii pe care finanțarea TVA-ului o reprezintă pentru mediul de afaceri, atunci noua reglementare ar putea avea un impact favorabil asupra acestuia din urmă, este de părere domnia sa.

**Adrian Vascu, ANEVAR:
„Propunerile țin cont de
neajunsurile din versiunea
anterioară și merită
susținute”**

O primă constatare pe care Adrian Vascu, președintele Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), o are cu privire la proiectul Codului fiscal este că modificările propuse țin cont de neajunsurile din versiunea anterioară și merită susținute.

Domnia sa opinează: „Prima «reparație» este că s-a eliminat discriminarea între persoanele fizice și persoanele juridice, prin modul de calcul al impozitului pe clădirile nereșidențiale (birouri, hoteluri, spații comerciale). În vechiul Cod, de fapt cel aflat încă în vigoare, diferența dintre impozitul plătit pentru aceași clădire nereșidențială în funcție de proprietar putea fi majoră, o persoană juridică ajungând să plătească și de circa 15 ori mai mult decât o persoană fizică, pentru o clădire dintr-un oraș unde cota de impozitare era de 0,1% pentru persoane fizice și de 1,5% pentru persoane juridice, presupunând o valoare impozabilă aproximativ egală (pentru că și modul de calcul al acesteia era diferit).

O a doua «reparație» este în zona bazei impozabile pentru persoanele juridice, care nu mai trebuie să înregistreze în contabilitate rezultatele evaluării pentru impozitare. Altfel spus, s-a deconectat valoarea fiscală de valoarea contabilă”.

Reprezentantul ANEVAR conside-

ră că o zonă neclarificată complet în actuala propunere de Cod este cea în care s-a admis existența unor clădiri care au utilizare mixtă - și rezidențială, și nereșidențială: “Exemplele de acest fel sunt multiple: apartamente în care există sedii de firmă sau PFA, apartamente în care s-au amenajat magazine, case construite inițial cu funcțiune de locuit și în care se găsesc restaurante sau spații de birouri etc. Articolele din Cod încearcă să ia în calcul toate situațiile posibile, anticipând-o pe cea mai dificilă, respectiv situația în care nu se poate delimita exact, de exemplu, cât din suprafața din apartament este utilizată ca locuință și cât din această suprafață este sediul firmei. În aceste condiții, Codul propus prevede ca

modalitățile de calcul ale impozitului să fie diferite dacă în sediu se desfășoară activitate sau nu și, în cazul în care răspunsul este afirmativ, dacă acele cheltuieli aferente imobilului sunt în sarcina persoanei care desfășoară activitate economică. Având în vedere că, în majoritatea situațiilor, vor fi foarte dificil de identificat suprafețele utilizării mixte, este foarte probabil ca impozitul să fie calculat, în cele două ipoteze, în funcție de existența sau nu a activității economice desfășurate în respectivul imobil”.

Printre neclaritățile evidențiate de Adrian Vascu se numără și cea potrivit căreia, pentru persoanele juridice, care se presupune că pot deține în proprietate clădiri cu uti-

lizare mixtă - tratamentul aplicat nu este similar cu cel prevăzut în cazul persoanelor fizice, respectiv nu se mai reia ipoteza în care suprafețele aferente utilizării mixte nu pot fi identificate. “Consider că și aici ar trebui eliminate diferențele sau discriminările între persoanele fizice și cele juridice, pentru că, din nou, vorbim despre clădiri de birouri, spații comerciale și alte spații în care se desfășoară și activități economice”, conchide domnia sa.

Domnul Vascu apreciază că, punctual, vor exista atât creșteri, cât și scăderi, dar, per ansamblu, impozitul pe clădiri s-a așezat pe o bază mult mai transparentă și mai fermă.

*Modificările
propuse în sectorul
impozitului pe clădiri cresc,
oarecum, povara pentru
persoanele fizice, cota pentru
clădiri cu destinație rezidențială
putând ajunge până la 0,2%
(față de 0,1%, conform
prevederilor în vigoare),
atrage atenția
Alexander Milcev.*

