



Soluții posibile de “reparare” a OG16 în ceea ce privește impozitul pe proprietățile imobiliare

Adrian Vascu,
Senior Partner Veridio



Introducere

După cum se știe, modificarea Codului fiscal s-a aprobat, pe principiul „câinii latră, caravana trece”. Unele mici ajustări au fost realizate în scurta perioadă de dialog al surzilor, pentru că nu se poate numi dialog seria de manifestări la care am participat și în care fiecare a ținut-o strict pe a lui.

Partenerii sociali au spus în cor: nu este oportună modificarea legislației fiscale și s-au comportat coerent acestei ziceri, neadmițând că, totuși, e posibil să se meargă înainte, iar Guvernul i-a ascultat, nu i-a ascultat, a luat act sau nu, s-a dus înainte cu hotărâre și vineri, 15 iulie, ordonanța simplă a fost aprobată și publicată în Monitorul

Oficial.

La data scrierii acestui articol OG16/2022 se află la Senat, pe circuitul legal de aprobare prin lege.

Alte voci au spus că Guvernului i-a fost dată mutarea în plic de către FMI și a mai ținut suplimentar cont de obligațiile asumate față de Comisia Europeană, de a elimina din excepțiile prea multe incluse de legislația noastră.

Primăriile, persoanele fizice, firmele, și pentru ele, mass media, sunt interesate care sunt efectele, cu cât vor crește impozitele, să apară cât mai multe calcule exemplificative.

Voi prezenta și niște calcule. Dar ele nu trebuie privite din afara contextului și premiselor în care

le voi efectua. Pentru că altfel conduc din nou la opinii superficiale și incomplete.

Scurt istoric

Articolele din Codul fiscal care aveau o influență directă asupra impozitelor pe clădiri și terenuri erau 457, 458, 459, 460, 461 și 465.

Așadar, până în prezent, în esență, lucrurile stăteau cam așa:

- Clădirile erau impozitate distinct față de teren. Nu se impozitează proprietatea imobiliară în ansamblul ei.

- Pentru clădiri, impozitul se obține prin aplicarea a două componente: cota de impozitare și valoarea impozabilă.

- Cota impozabilă pentru clădirile rezidențiale era cuprinsă între 0,08 și 0,2%, iar autoritățile locale puteau alege din acest interval cote diferite pentru persoanele fizice sau juridice care dețineau clădiri rezidențiale.

- Valoarea impozabilă pentru clădirile rezidențiale era calculată printr-un algoritm prevăzut de art. 457 din CF care pornea de la o valoare de bază de circa 1000 lei/mp, care era ajustată succesiv, în funcție de structura constructivă, vechime, amplasarea în imobil și în funcție de rangul localității și amplasarea clădirii în localitate. Utilizarea tabelului cu ranguri de localități și amplasarea în cadrul localității, introducea de fapt în valoarea impozabilă a apartamentelor și apor-

tu valorii terenului. Acest algoritm exista implementat în toate administrațiile locale din România și exista o experiență în utilizarea lui. Tabelul de actualizare pe ranguri și zone era:

Zona în cadrul localității	Rangul localității					
	0	I	II	III	IV	V
A	2,6	2,5	2,4	2,3	1,1	1,05
B	2,5	2,4	2,3	2,2	1,05	1
C	2,4	2,3	2,2	2,1	1	0,95
D	2,3	2,2	2,1	2	0,95	0,9

Disclaimer

Exemplele de mai jos reprezintă proprietăți reale, cu valori reale pentru anul 2022. Celelalte valori din calculele care urmează, sunt strict valabile în ipotezele prezentate și trebuie analizate în acest context. Aceste trei exemple nu consider că acoperă toată cazuistica posibilă, dar reprezintă un exemplu despre cum pot fi analizate eventualele propuneri de modificare a Codului fiscal

Exemplul 1: Apartament situat în București, etaj zona A, etaj 3, an construcție 1950, suprafața desfășurată 99,71 mp, valoare impozabilă la **31.12.2021 204.878 lei** și impozit anual **204 lei**.

Exemplul 2: Casa situată în Cluj Napoca cu suprafața desfășurată de 295 mp și teren în suprafața de 800 mp, zona C, valoare impozabilă la

31.12.2021 479.000 lei și impozit anual **958 lei**.

- **Cota impozabilă** pentru clădirile nerezidențiale era cuprinsă între 0,2 și 1,3%, iar autoritățile locale puteau alege din acest interval cote diferite pentru persoanele fizice sau juridice care dețineau clădiri nerezidențiale.

- **Valoarea impozabilă** pentru clădirile nerezidențiale rezulta dintr-un raport de evaluare, realizat de către un evaluator autorizat, pe baza unui standard de evaluare specific (GEV 500 – Stabilirea valorii impozabile a clădirilor). Pentru a evita o cotă de impozitare penalizatoare, contribuabilii puteau să își actualizeze rapoartele de evaluare o dată la 5 ani.

Exemplul 3: Spațiu comercial situat la parter de bloc în București, proprietar persoana fizică, suprafața desfășurată 86.4 mp, valoarea impozabilă la 31.12.2021 era **224.391 lei** și impozit anual de **448,7 lei**

- Pentru **clădirile cu utilizare mixtă**, ultima formă a Codului fiscal era una cu prevederi simple și clare. Valoarea impozabilă era calculată conform articolului 457 (similar cu clădirile rezidențiale) și cota de impozitare se calcula în funcție de ponderea fiecărei utilizări (rezidențială sau nerezidențială) declarată de contribuabil. Dacă acesta nu transmitea aceste informații, se aplica o cotă unică de impozitare de 0.3% asupra valorii impozabile calculate conform art 457. În același timp, sediile firmelor fără activitate (ex.





diriginte de șantier) sunt considerate clădiri rezidențiale.

- Pentru **terenuri** nu se aplica același principiu de calcul: valoare impozabilă și cota de impozitare. Codul fiscal prevede niște sume care reprezintă direct impozitul pe tipuri de suprafețe (ex. construibile sau agricole).

Stadiul actual al modificărilor impozitelor pe clădiri propuse prin OG16

Conform ultimelor informații publice, este cel mai probabil ca prevederile referitoare la referențierea ca studiile de piață administrate de notarii publici să reprezinte sursa valorilor impozabile, va fi prorogată, ceea ce este o decizie foarte bună.

Ce se poate întâmpla începând din acest moment, ținând seama atât de timpul scurt rămas la dispoziție, cât și de nevoia de a asigura surse suplimentare de finanțare a bugetelor locale prin creșterea impozitelor în anul 2023, an preelectoral?

Ce se poate face?

Eu văd următoarele posibile căi de evoluție (în fiecare dintre ele voi încerca să estimez efectele, pornind de la cele trei exemple pe care le-am prezentat anterior):

a) Toate modificările se abrogă și rămâne situația curentă

În acest caz, primăriile știu ce au de făcut, vor aproba cotele de impozitare din intervalul existent, iar contribuabilii care dețin clădiri nerezi-

dențiale și care nu le-au reevaluat în ultimii 5 ani, vor realiza un raport de evaluare. Nu vor fi multe asemenea situații.

Impozitele pot să crească, pe de o parte, din creșterea valorilor impozabile date de inflație pentru clădirile rezidențiale și din cauza creșterii costurilor de construire pentru clădirile nerezi-

b) Se prorogă doar trimiterea la valorile impozabile preluate din Studiile de Piață

În acest caz, se vor menține valorile impozabile așa cum le-am descris la pct. a și se vor actualiza cotele de impozitare în funcție de noile praguri minime. Ne referim la orașe ca Timișoara, Iași, Craiova, Târgu Mureș, Galați etc, pentru clădirile rezidențiale – unde cota va crește de la 0,08% la 0,1% sau la clădiri nerezi-

Aceste modificări vor putea conduce la creșterea impozitelor în aceste orașe cu 25% pentru clădirile rezidențiale și chiar o creștere de 2,5 ori pentru clădirile nerezi-

c) Se prorogă trimiterea la Studiile de Piață, se păstrează noile cote de impozitare și se ajustează doar algoritmul din art. 457 existent înainte de modificare

După cum spuneam anterior, art. 457, referitor la clădirile rezidențiale, conținea în interiorul său acel tabel cu indici de actualizare care ținea seama de rangul localității unde se afla apartamentul și amplasarea în localitate. Astfel, implicit în valoarea impozabilă se ținea seama de aportul

amplasamentului clădirilor.

În acest algoritm existau două informații care afectau rezultatul final. Prima era legată de valoarea de bază a algoritmului de cca. 1000 lei/mp, iar a doua era legată de acei indici de actualizare incluși în tabelul pe care l-am prezentat anterior.

Din această perspectivă, o cale de ajustare a valorilor impozabile, cu influențe dinspre valoarea de piață, o poate reprezenta utilizarea unor informații actualizate ale acestui tabel.

În punctul de vedere transmis de către ANEVAR Ministerului de Finanțe, forma actualizată a acestui tabel a fost următoarea:

Zona în cadrul localității	Rang						
	0	I	II	III	IV	V	
A	max	5,7	5,1	4,75	4,5	4,1	3,8
	min	5,1	4,75	4,4	4,1	3,8	3,6
B	max	5,1	4,75	4,4	4,1	3,8	3,6
	min	4,75	4,4	4,1	3,8	3,6	3,3
C	max	4,75	4,4	3,9	3,8	3,6	3,6
	min	4,4	4,1	3,6	3,6	3,3	3,4
D	max	4,4	3,9	3,6	3,6	3,6	3,4
	min	4,1	3,6	3,3	3,3	3,3	3,1

Se observă că doar aplicarea acestui tabel în locul celui existent ar conduce la o creștere a valorilor impozabile de cca. 2-3 ori.

În acest sens, cea mai simplă modificare care poate fi aplicată imediat este creșterea valorii de bază de 1000 lei/mp, la 1500 lei/mp sau 2500 lei/m și menținerea tabelului actual din Codul fiscal cu indici de actualizare. Această modificare este confirmată de analiza ANEVAR. Efectul este același, dar modificarea este una minoră și nu implică schimbări semnificative în activitatea primăriilor. Efectul creșterii de la 1000 lei/mp la 2500 lei/mp se regăsește mai jos.

	Ex.1 Ap. Bucu rești	Ex.2 Casă Cluj	Ex.3 Spațiu comer- cial București
Valoare impozabilă veche	204.878	479.000	224.391
Cota de impozitare	0,10%	0,20%	0,20%
Impozit 2022	204,88	958	448,78
Valoare impozabilă actualizată	512.195	1.197.500	224.391
Cota de impozitare	0,10%	0,20%	0,50%
Impozit 2023	512,2	2.395,00	1,122
Creștere impozit (nr. ori)	2,5	2,5	2,5

Tabelul conține:

- Valorile valabile pentru anul 2022, pentru comparație
- Ipoteza în care primăriile ajustează valorile impozabile cu o creștere de 2.5 ori pentru clădirile rezidențiale. Pentru spațiul comercial, fiind realizat raportul de evaluare anul anterior, nu se prevede o modificare a valorii impozabile.
- Cotele de impozitare au fost menținute cele anterioare, pentru că s-au încadrat în minimele noi și pentru spațiul comercial cota a fost actualizată la nivelul minim

Se observă că în acest scenariu există creșteri de impozite în toate cele trei exemple. Unele generate de valoarea impozabilă și cealaltă de cota (spațiul comercial).

d) Se abrogă trimiterea la Studiile de Piață,

se păstrează noile cote de impozitare și se ajustează algoritmul din art. 457 și standardele de evaluare prevăzute la art. 458 existente înainte de modificare

În acest caz, modificarea păstrează integral cele spuse la anterior la pct. c dar, pentru echilibru, tratează și proprietățile cu utilizare nerezidențială tot din perspectiva tendinței utilizării valorilor impozabile în corelație cu valorile de piață.

În acest sens, având în vedere diversitatea foarte mare a tipurilor de clădiri nerezidențiale, așa cum s-a procedat și până în prezent, au fost realizate rapoarte de evaluare solicitate de către contribuabili.

Aceste evaluări, bazate pe un standard de evaluare specific, au ținut seama că terenul nu este inclus în valoarea impozabilă, astfel încât s-au bazat pe abordarea prin costul de înlocuire net al clădirilor, care ținea seama de valorile de piață ale materialelor de construcții, manoperă etc.

În noua conjunctură, în care obiectivul spre care se tinde este impozitarea la valoarea de piață, este posibilă eliminarea GEV 500 și utilizarea standardelor de evaluare în vigoare, astfel încât în valoarea impozabilă a clădirii nerezidențiale să fie inclusă întreaga proprietate, și nu doar clădirea. Sub nicio formă, însă, nu este o soluție uti-

lizarea sintagmei de evaluare a clădirii și doar a terenului de sub clădire (pentru această "combinație" nu poate fi estimată o valoare de piață!)

Acest lucru, nu necesită dificultăți în implementarea soluției de către autorități, care să fie aplicabilă de la 1 ianuarie 2023, dar va necesita ca toate persoanele fizice și juridice care dețin clădiri nerezidențiale să își realizeze câte un raport de evaluare. Toate odată, la începutul anului 2023 sau eșalonat, pe măsură ce expiră cei 5 ani de la ultima evaluare.

De altfel, după discuția cu cei de la ANEVAR, reprezentanții FMI au considerat că profesia de evaluator are capacitatea să evalueze proprietățile nerezidențiale.

Acest scenariu va avea următorul efect asupra exemplelor analizate în acest material:

	Ex.1 Aparta ment București	Ex.2 Casa Cluj	Ex.3 Spațiu comer- cial București
Valoare impozabilă veche	204.878	479.000	224.391
Cota de impozitare	0,10%	0,20%	0,20%
Impozit 2022	204,88	958	448,78
Valoare impozabilă actualizată	512.195	1.197.500	367.200
Cota de impozitare	0,10%	0,20%	0,50%
Impozit 2023	512,2	2.395,00	1.836
Creștere impozit (nr. ori)	2,5	2,5	4,09

Tabelul conține:

- Valorile valabile pentru anul 2022, pentru comparație
- Ipoteza în care primăriile ajustează valorile impozabile cu o creștere de 2.5 ori pentru clădirile rezidențiale și pentru spațiul comercial, valoarea este preluată din raportul de evaluare
- Cotele de impozitare au fost menținute cele anterioare, pentru că s-au încadrat în minimele noi, iar pentru spațiul comercial cota a fost actualizată la nivelul minim

Se observă că, în acest scenariu, impozitele pentru clădirile rezidențiale rămân la valorile din scenariul c, iar impozitul pentru clădiri nerezidențiale crește de 4 ori (la cota minimă de impozitare).

e) Se abrogă trimiterea la Studiile de Piață, se păstrează noile cote de impozitare și se ajustează algoritmul din art. 457 și standardele de evaluare prevăzute la art. 458 existente înainte de modificare, și se schimbă sistemul de impozitare a terenului

Această modificare este cea mai completă, care, pe lângă punerea pe baze sustenabile ale valorilor impozabile ale terenurilor și ale clădirilor, rescrie întreaga structură legată de impozitarea terenului, trecând și la teren la impozitul bazat pe cota de impozitare și valoare impozabilă.

Această modificare necesită o analiză mai aprofundată care cred că nu poate fi finalizată până la 1 ianuarie 2023. Sistemul ar putea fi tabelar, similar cu cel utilizat la clădirile rezidențiale, doar că indicii utilizați trebuie confirmați din



Piața imobiliară

informații de piață.

Informații de la bănci, precum și de la ANEVAR, ar putea conduce la realizarea unui algoritm care să fie ușor de aplicat. Ceea ce va necesita o perioadă de timp, va fi actualizarea sistemului informatic al fiecărei primării care să includă noua modificare.

În acest sens, vor exista creșteri ale impozitului pe terenul liber, și pentru proprietățile rezidențiale unde se va adăuga tabelului din art. 457 valoarea terenului neconstruit, conform noilor valori.

Cu titlu de exemplu, am realizat un tabel cu valori medii de piață pe tipuri de localități și rangul în localitate, după cum urmează:

Zona în cadrul localității	Nivelurile valorii terenului, pe ranguri de localități - euro/m					
	0	I	II	III	IV	V
A	1.500,00	800	500	150	85	50
B	800	500	150	85	50	30
C	500	150	85	50	30	10
D	150	85	50	30	10	4

Pe baza unei cote de impozitare de 0.05% tabelul cu impozitele ar arăta astfel:

Zona în cadrul localității	Nivelurile impozitului/taxei, pe ranguri de localități - lei/ha					
	0	I	II	III	IV	V
A	37.500	20.000	12.500	3.750	2.125	1.250
B	20.000	12.500	3.750	2.125	1.250	750
C	12.500	3.750	2.125	1.250	750	250
D	3.750	2.125	1.250	750	250	100

Pentru a fi comparate aceste rezultate atașez și nivelul minim și maxim din Codul actual fiscal:

Nivel minim

Zona în cadrul localității	Nivelurile impozitului/taxei, pe ranguri de localități - lei/ha					
	0	I	II	III	IV	V
A	8282	6878	6042	5236	711	569
B	6878	5199	4215	3558	569	427
C	5199	3558	2668	1690	427	284
D	3558	1690	1410	984	278	142

Nivel maxim

Zona în cadrul localității	Nivelurile impozitului/taxei, pe ranguri de localități - lei/ha					
	0	I	II	III	IV	V
A	20706	17194	15106	13090	1788	1422
B	17194	12998	10538	8894	1422	1068
C	12998	8894	6670	4226	1068	710
D	8894	4226	3526	2439	696	356

Se observă, așadar, că pe acest exemplu, care trebuie tratat ca atare, există reasezări ale valorilor impozabile ale terenurilor și în sensul creșterii și al descreșterii. Și bineînțeles, că trebuie avut în vedere că nivelul final al impozitului este influențat de nivelul cotei de impozitare, care acum nu există pentru terenuri și care în acest exemplu a fost considerat 0.05%.

Dacă toate aceste modificări ar fi operate, situația în tabelul cu cele trei exemple ar fi următoarea:



	Ex.1	Ex.2	Ex.3
	Apartament București	Casa Cluj	Spațiu comercial București
Valoare impozitabilă veche	204.878	479.000	224.391
Cota de impozitare	0,10%	0,20%	0,20%
Impozit 2022	204,88	958	448,78
Valoare impozitabilă actualizată	512.195	1.442.500	367.200
Cota de impozitare	0,10%	0,20%	0,50%
Impozit 2023	512,2	2.885,00	1.836
Creștere impozit (nr. ori)	2,5	3,01	4,09

Tabelul conține:

- Valorile valabile pentru anul 2022, pentru comparație
- Ipoteza în care primăriile ajustează valorile impozabile cu o creștere de 2.5 ori pentru clădirile rezidențiale situate în apartamente cu terenul cota parte indiviză, pentru casele de locuit se adaugă valoarea de piață a terenului neconstruit, și pentru spațiu comercial valoarea este preluată din raportul de evaluare

• Cotele de impozitare au fost menținute cele anterioare, pentru că s-au încadrat în minimele noi și pentru spațiul comercial cota a fost actualizată la nivelul minim.

• Se observă că noua modificare față de varianta anterioară este că la casele de locuit impozitul, în aceste condiții, ar putea crește de 3 ori față de sistemul actual

Concluzii

Soluțiile propuse nu sunt exhaustive, dar prezintă alternative real posibile, așa cum arată ele, sau chiar o alta combinație a lor.

Cred că se poate. Doar să vrem.