



Non-soluția fiscală

Sub spectrul sumbru al deficitului excesiv și devenit complet nesustenabil, domeniul imobiliarelor nu avea cum să nu fie afectat de creșterile de impozite și taxe. Unele (creșterea TVA) deja au fost adoptate prin Legea nr. 141/2025 și au intrat în vigoare, altele (impozite pe clădiri) urmează să fie adoptate și vor intra în vigoare din 2026.



Gabriel Biriș
Fondator The Tax Institute

TVA

După cum știm, de la 1 august, cota standard de TVA a crescut de la 19% la 21%, respectiv +2%. Creșterea poate părea mică, dar, în sectorul imobiliar, această creștere se traduce în mii de euro în plus la prețul final, sumă ce poate deveni încă și mai mare dacă se apelează la finanțare bancară. Dobânzile la credite sunt încă mari, mult mai mari decât în alte state din UE, și vor continua să fie mari atât timp cât statul plătește dobânzi uriașe (8,3% la lei, 6,5% la euro pentru titlurile Fidelis în iunie 2025) pentru împrumuturile necesare pentru finanțarea creșterilor de pensii, salarii, etc.

Mult mai gravă este însă creșterea TVA pentru apartamente, de la 5% (în 2023) la 9% (în 2024) și, mai apoi, la 21%, din august 2025. Creșterea din august este uriașă (+12%) și poate afecta grav sectorul locuințelor "ieftine", puterea de cumpărare și, mai ales, capacitatea potențialilor cumpărători de a finanța achiziția unui apartament nou, cu efecte nedorite atât asupra clienților

cât și asupra dezvoltatorilor, implicit asupra pieței materialelor de construcții și serviciilor de construcții.

Nu este deloc exclus să vedem o creștere a numărului apartamentelor noi achiziționate "pe firmă", mai ales că la achizițiile de clădiri se aplică taxare inversă. Tentația va fi mare (21%), dar atragem atenția că nu există prânz gratis: taxarea inversă înseamnă că TVA este dedus de cumpărător, chiar dacă nu este efectiv plătit (se face o compensare contabilă între TVA de plată și TVA deductibil, 4426 = 4427), iar TVA este deductibil doar dacă bunul achiziționat este folosit pentru obținerea de venituri taxabile. În consecință, pentru a evita riscul retratării TVA ca nedeductibilă (+dobânzi și penalități), apartamentul trebuie închiriat cu TVA (exercitată opțiunea de taxare), la prețul pieței.

Impozite pe clădiri

Pachetul 2 vine cu o veste bună și mai multe vești rele.

(continuare în pagina 33)

(urmare din pagina 32)

Vestea bună: sunt abrogate prevederile inepte introduse prin OG nr. 16/2022 cu privire la:

i Calculul valorii impozabile a imobilelor cu destinație de locuință deținute de persoane fizice în conformitate cu valorile "de piață" din grila notarială. Această prevedere - așa cum am atras atenția atunci - pur și simplu nu a putut fi aplicată;

ii Stabilirea doar a unui nivel minim al cotelor de impunere (nu un nivel minim și unul maxim) pentru clădiri (minim 0,1% pentru clădiri cu destinație rezidențială, minim 0,5% pentru clădiri cu destinație nerezidențială). Lipsa unui prag maxim pune în pericol toate companiile din România, atât cele care au propriile sedii, cât și cele care au sedii închiriate. Impozitul pe clădiri (deloc mic!) putea crește oricât...

Veștile rele:

i Crește valoarea impozabilă pentru clădirile cu destinație rezidențială deținute de persoane fizice prevăzute la art. 456 (2). De exemplu, valoarea impozabilă pentru o clădire cu cadre din beton armat și instalații complete (apă, canal, energie electrică și încălzire) crește de la 1.492 lei, la 2.677 lei (+80%!), cu același procent majorându-se și restul valorilor impozabile;

ii Cresc impozitele și pentru terenurile amplasate în extravilanul localităților;

iii Se reduce semnificativ sfera de aplicare a scutirilor de impozit, atât pentru clădiri cât și pentru terenuri;

iv Cotele de impozit, stabilite prin hotărâre a consiliilor locale, rămân între minimele și maximele stabilite în prezent, însă crește semnificativ (de la 50%, la 100%) procentul cu care consiliile locale pot majora cota maximă de impozit. Ne așteptăm ca această posibilitate să fie folosită de consiliile locale în special pentru imobilele deținute de companii și nu pentru cele deținute de persoanele fizice (care votează).

Tot din categoria veștilor rele considerăm că este și renunțarea la o prevedere pe care o consideram corectă, din OG nr. 16/2022, și anume eliminarea diferențierii cotelor de impunere ce pot fi stabilite de consiliile locale în funcție de proprietarul imobilului: persoana fizică sau persoană juridică. În practică, imensa majoritate a consiliilor locale, inclusiv Consiliul General al Municipiului București au avut următoarea abordare:

Impozitele pentru persoane fizice au fost stabilite la nivelul minim sau aproape de nivelul minim, atât pentru clădiri cu destinație rezidențială, cât și pentru cele cu destinație nerezidențială;

Impozitele pentru persoane juridice au fost stabilite la nivelul maxim - sau aproape de nivelul maxim permis de lege pentru ambele tipuri de folosință.

Spre exemplu, pentru clădirile cu destinație comercială, pentru care Codul fiscal prevede cote cuprinse între 0,2% și 1,3% (posibil +50%), cotele stabilite prin HCGMB 360/20.12.2024 sunt:

- 0,2% pentru persoane fizice (minim permis de lege);

- 1,5% pentru persoane juridice (majorat maximul de 1,3%).

Consider că nu există nicio rațiune pentru astfel de diferențe, diferențe care distorsionează piața și modelează comportamentul contribuabilului și în niciun caz nu ajută la crearea unui level playing field. La fel - cum susțin de 20 de ani - nu văd niciun motiv pentru care baza impozabilă este calculată într-un fel pentru persoane fizice și în alt fel pentru persoane juridice, mult mai eficient fiind să unificăm modul de calcul al acesteia, pe baza metodei aplicate la persoane fizice. Pe lângă simplificarea administrării (nu ar mai fi nevoie de evaluări periodice ale clădirilor), această soluție are și avantajul că impozitul pe clădiri nu ar mai fi un impozit pe investiții, modul actual de calcul descurajând investițiile noi în clădiri de calitate.

Din păcate, avem din nou doar creșteri de impozite, fără reformă...asta numesc eu o non-soluție fiscală.

