

## Noul Cod fiscal

# Primăriile încă fac discriminări în impozitarea clădirilor

Dacă până acum proprietatea era impozitată în funcție de tipul de proprietar, persoană fizică sau persoană juridică, potrivit noului Cod fiscal în prezent se impozitează utilizarea clădirii, respectiv rezidențială sau nerezidențială.

”Este primul an în care persoanele fizice care dețin clădiri nerezidențiale și mixte trebuie să solicite rapoarte de evaluare pentru a nu plăti impozit majorat, conform noului Cod fiscal. Dacă persoanele juridice aveau această periodicitate de reevaluare a proprietăților la fiecare 3 ani, pentru persoanele fizice este o situație nouă”, atrage atenția Daniel Manațe, președintele Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Contribuabilii se împart acum în următoarele categorii: persoane fizice care au clădiri cu utilizare rezidențială, nerezidențială sau mixtă și persoane juridice care au clădiri cu utilizare rezidențială, nerezidențială sau mixtă.

În cazul persoanelor fizice care dețin clădiri cu utilizare rezidențială, impozitul pe proprietate va fi calculat în continuare de primăria pe raza căreia se află proprietatea. În schimb, apare o categorie nouă de contribuabili: persoana fizică deținătoare de clădiri cu utilizare nerezidențială, de exemplu spații comerciale, mall-uri, benzinării etc. Până anul trecut persoanele care dețineau astfel de proprietăți plăteau impozite exact ca în privința clădirilor rezidențiale.

O altă categorie nouă este dată de proprietarii persoane juridice care dețin clădiri rezidențiale și cărora le se aplică acum același tratament fiscal ca și persoanelor fizice ce dețin clădiri rezidențiale.

Cele mai mari complicații au apărut în cazul proprietăților cu utilizare mixtă, în sensul în care s-a înțeles și admis că o clădire poate să fie și rezidență și altceva în același timp, subliniază Adrian Vascu, membru în consiliul ANEVAR și președintele Asociației în perioada 2014 -2015.

### Impozitarea clădirilor se uniformizează doar teoretic, practic nu

Pentru utilizarea rezidențială, intervalul de impozitare este între 0,08% și 0,2% din valoarea impozabilă (față de 0,1% în 2015), indiferent de tipul de proprietar.

Pentru proprietățile cu utilizare nerezidențială, impozitul este între 0,2 și 1,3% (față de 0,25 – 1,5% în 2015), tot indiferent de proprietar.

Consiliile locale decid cât să fie impozitul în aceste limite. Totodată, Codul fiscal le acordă posibilitatea de a majora plafonul maxim cu până la 50%, ajungându-se astfel până la 0,3% pentru proprietăți rezidențiale și până la 1,95% pentru cele nerezidențiale.

Cotele de impozitare pentru cei care nu realizează rapoartele de evaluare sunt majorate la 2% pentru persoanele fizice care dețin clădiri nerezidențiale și la 5% pentru persoanele juridice, indiferent de utilizarea clădirii.

Chiar dacă a fost prevăzut același interval de impozitare atât pentru persoanele fizice, cât și pentru cele juridice, în practică autoritățile locale au selectat o cifră pentru clădirile nerezidențiale ale persoanelor fizice și o alta, mai mare, pentru clădiri nerezidențiale ale persoanelor juridice.

Multe dintre orașele mari au stabilit cota minimă de 0,2% pentru persoanele fizice cu proprietăți nerezidențiale, ceea ce oricum s-a tradus printr-o dublare a cotei plătite în 2015 (0,1%). În schimb, cota pentru persoane juridice care dețin același tip de clădire a fost fixată la un nivel mult mai mare.

Sunt și primării care au decis să majoreze cota de impozitare pentru persoanele juridice care dețin proprietăți nerezidențiale și peste nivelul maxim de 1,3%, de exemplu până la 1,5%, atât cât au aplicat și anul trecut, apelând la prevederea din Codul fiscal conform căreia este acceptată o majorare de 50% peste plafon, precizează domnul Manațe.

”Dacă vrei să uniformizezi impozitele la două clădiri nerezidențiale, indiferent cine este proprietarul, uniformizând cotele de impozitare la 0,2-1,3% și la persoana fizică și la persoana juridică, dar dacă mai apoi consiliul local a ales 0,2% într-un loc și 1,3% în celălalt, tot nu ai atins obiectivul. Ar trebui să fie o singură cotă pe nerezidențiale și una singură pe rezidențiale, indiferent cine este proprietarul. În aparență, dacă citeai Codul, cotele erau uniformizate, în realitate nu a fost așa”, atrage atenția domnul Vascu.



Adrian Vascu - președinte ANEVAR 2014-2015

### Impozitele vor crește pentru unii și vor scădea pentru alții

O întrebare majoră atât pentru contribuabili cât și pentru autoritățile locale, este dacă impozitele pe proprietate cresc sau scad.

Pentru a răspunde la această întrebare trebuie mai întâi clarificat faptul că impozitul are două componente, valoarea impozabilă și cota de impozitare. Dacă valoarea impozabilă o estimează evaluatorii, cotele de impozitare sunt exclusiv apanajul autorităților locale.

În acest an, impozitele au crescut pentru toate persoanele fizice care dețin clădiri rezidențiale. Aceasta deoarece algoritmul de calcul a rămas același, doar că baza de impozitare a fost majorată. Dacă anul trecut era de 935 de lei x 1,2 pe metru pătrat construit, acum este 1.000 de lei x 1,4, explică domnul Vascu. Ca și până acum, se mai iau în calcul și rangul localității, zona, tipul clădirii și vechimea construcției.

Pe de altă parte, în noul Cod Fiscal a fost scoasă prevederea conform căreia persoanele care dețineau mai multe locuințe sau o locuință cu suprafața construită de peste 150 de metri pătrați plăteau un impozit majorat. Pe această latură vor fi înregistrate scăderi la bugetele locale.

Totodată, a scăzut și valoarea impozabilă și impozitul la toate clădirile rezidențiale aparținând persoanelor juridice. De exemplu, în București, plăteau până acum impozit de 1,5%, iar din acest an vor plăti doar 0,2%.

### **Clădirile cu utilizare mixtă se impozitează fie ca rezidențial, fie ca nerezidențial, fie amândouă**

Calcularea impozitului se complică în cazul clădirilor cu utilizare mixtă, rezidențială și nerezidențială. Și aici sunt mai multe situații. Dacă o clădire cu mai multe etaje prezintă funcțiuni diferite per nivel, de exemplu spații comerciale la parter și apartamente la etaj, dar fiecare spațiu prezintă o documentație cadastrală distinctă, atunci impozitul se va calcula separat pentru fiecare componentă în parte, în funcție de utilizare.

În schimb, dacă este vorba despre utilizarea mixtă a unui apartament (indivizibil din punct de vedere cadastral), atât ca locuință cât și în alt scop, de exemplu ca sediu de firmă, sau de PFA, atunci trebuie avut în vedere dacă în acel apartament se desfășoară o activitate economică sau nu.

De exemplu un PFA poate să aibă sediul într-un apartament dar să nu își desfășoare activitatea acolo. Codul Fiscal prevede că dacă nu se desfășoară activitate economică în ea, clădirea rămâne în continuare cu utilizare rezidențială.

Contribuabilul trebuie să dea primăriei o declarație pe proprie răspundere că nu desfășoară activitate economică în spațiul respectiv.

Dar dacă în apartament se desfășoară activitate economică, atunci poate fi introdus un nou filtru, care se referă la suprafața în care se desfășoară această activitate. De exemplu, suprafața poate fi cunoscută dintr-un contract de închiriere, care specifică acest lucru.

Pe de altă parte, contribuabilul poate declara că doar pe o anumită suprafață își desfășoară activitate economică. În acest caz, trebuie să întocmească un raport de evaluare pentru întregul apartament, iar primăria va calcula impozitul separat pentru cele două suprafețe, respectiv tipuri de utilizări.

Codul prezintă și varianta în care suprafața utilizată pentru această activitate este necunoscută, în sensul că nu este delimitată fizic, ca număr de metri pătrați sau camere. În acest moment intră în joc regula utilităților. Dacă utilitățile (energia electrică, gazele, canalizarea și apă, respectiv întreținerea, în cazul blocurilor) nu sunt plătite sau nu sunt deduse de firma care își desfășoară activitatea economică acolo, clădirea va rămâne în continuare cu utilizare rezidențială. Dar dacă utilitățile sunt deduse de către firmă, atunci se consideră că acolo se desfășoară activitate economică și se impozitează în consecință.

În cazul în care contribuabilul declară că va deduce în acest an cel puțin o utilitate, atunci spațiul va fi trecut la utilizare nerezidențială, explică domnul Vascu.

### **Persoanele fizice au ajuns să facă mai multe evaluări decât cele juridice**

La 1 ianuarie 2016, ANEVAR a lansat Baza de Informații Fiscale (BIF), care conține informații din toate rapoartele de evaluare realizate în România pentru impozitarea clădirilor. Baza este administrată de ANEVAR prin institutul de cercetare IROVAL.

Din ianuarie și până pe 10 martie, în BIF au fost introduse date din aproape 50.000 de rapoarte de evaluare, întocmite pentru 78.000 de clădiri (un raport putând să conțină mai multe proprietăți). Din numărul total de clădiri evaluate, 6.400 au utilizare rezidențială (8%), 62.400 nerezidențială (80%) și 9.200 utilizare mixtă (12%).

Cumulat, peste 41.000 de clădiri sunt deținute de persoane fizice, iar restul de aproape 37.000 de clădiri sunt în proprietatea persoanelor juridice. Toate clădirile rezidențiale evaluate sunt deținute de persoane juridice. Dealtfel, noile prevederi privind impozitarea au favorizat în special firmele care aveau clădiri rezidențiale. Multe dintre acestea au făcut evaluări acum, pentru a beneficia cât mai repede de aceste avantaje.

Dintre clădirile nerezidențiale, mai mult de jumătate, respectiv aproape 32.400, au fost evaluate pentru persoane fizice, în timp ce restul de circa 30.000 pentru persoane juridice.

În cazul clădirilor cu utilizare mixtă, în proporție covârșitoare, aproape 8.700 de clădiri, au fost evaluate pentru persoane fizice și doar aproximativ 600 pentru persoane juridice, precizează președintele ANEVAR.

Dacă beneficiarii dețin clădiri în mai multe localități, atunci trebuie să realizeze câte un raport de evaluare pentru fiecare primărie în parte. În schimb, în interiorul raportului pot să fie una sau mai multe clădiri situate pe raza aceleiași localități.

Numărul relativ mic de evaluări făcute pentru proprietari persoană juridică în comparație cu persoanele fizice se datorează faptului că din totalul de persoane juridice care dețin clădiri, aveau obligația să facă evaluarea doar cele care nu au făcut-o în ultimii 3 ani. Aceasta pentru a nu plăti impozite majorate.

Însă, toate persoanele fizice care dețin proprietăți nerezidențiale trebuiau să își facă pentru prima dată evaluarea clădirilor pentru a nu plăti impozitul la cote majorate. Din acest motiv, anul viitor vor fi întocmite foarte puține rapoarte de evaluare pentru persoane fizice, respectiv pentru cele care nu au făcut evaluarea în acest an, suportând cota de impozitare penalizatoare.



Daniel Manate - președinte ANEVAR

Următorul val de rapoarte de evaluare întocmite pentru persoane fizice se va produce de abia peste 5 ani, când expiră valabilitatea celor realizate anul acesta.

### **Codul fiscal nu a mers până la impozitarea clădirilor la valoarea de piață**

Un element de modernitate adus de noul Cod fiscal este faptul că nu se mai înregistrează în situațiile financiare ale companiilor rezultatele evaluărilor pentru impozitare. Asta înseamnă că nu mai sunt viciate valorile, pentru că una este valoarea fiscală și alta este valoarea de înregistrare în evidențele contabile.

Ce s-a păstrat încă și ar fi trebuit schimbat este impozitarea separată a clădirii și a terenului de sub ea. Prin urmare, impozitul nu se raportează la o valoare de piață a clădirii, care ia în calcul atât clădirea în sine, cât și amplasarea ei. De exemplu, o clădire are o anumită valoare dacă se află în centrul Bucureștiului și alta dacă s-ar afla într-un oraș mic de provincie. ■