

Considerații privind neefectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire

av. Alexandra Ioniță (Associate Peli Filip) și av. Mădălina Fildan (Senior Peli Filip)

În practică, nu puține sunt cazurile în care, după terminarea lucrărilor de construire, investitorul nu procedează la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor și, de cele mai multe ori, termenul de executare a lucrărilor de construire prevăzut în autorizația de construire este lăsat să expire. Până de curând, această pasivitate a beneficiarului nu cunoștea o sancțiune expresă. Odată cu intrarea în vigoare a legii nr. 53 din 30 martie 2016 pentru modificarea și completarea legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, neefectuarea recepției la terminarea lucrărilor în conformitate cu prevederile legale este calificată în mod expres drept contravenție sancționată cu amendă în cuantumul de 2.000 RON. Dincolo de această sancțiune pecuniară, neefectuarea recepției la terminarea lucrărilor are o înrăurire directă asupra operațiunilor ulterioare construirii, cum ar fi înregistrarea construcției în evidențele autorităților fiscale, obținerea certificatului de atestare eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizației de construire care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, precum și înscrierea în cartea funciară a construcției.

■ Pasivitatea investitorului în efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire va fi sancționată cu însăși lipsirea acestuia de dreptul de proprietate asupra construcției.

Cu privire la acest ultim aspect, imposibilitatea înregistrării construcției în cartea funciară ca urmare a neefectuării recepției la terminarea lucrărilor va dobândi o importanță sporită odată cu finalizarea lucrărilor de cadastru și instituirea efectului constitutiv de drepturi al înscrierilor în cartea funciară. Astfel, pasivitatea investitorului în efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire va fi sancționată cu însăși lipsirea acestuia de dreptul de proprietate asupra construcției. De îndată ce investitorul decide să procedeze la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor după o lungă perioadă de pasivitate, acesta se poate confrunta cu o serie de dificultăți practice. Astfel, așa cum precizăm în partea introductivă, cea mai mare problemă este legată de valabilitatea autorizației de construire, însă nici aspectele privind îndeplinirea formalităților pentru înscrierea construcției în evidențele fiscale nu vor trebui neglijate.

Obligația ca autorizația de construire să fie valabilă la momentul efectuării recepției

Ca precizare prealabilă, menționăm că legislația relevantă în vigoare la acest moment nu include nicio prevedere expresă care să dispună că în vederea efectuării recepției la



av. Alexandra Ioniță (Associate Peli Filip)

terminarea lucrărilor de construire se impune ca autorizația de construire să fie în vigoare. Totuși, această cerință rezultă din interpretarea prevederilor incluse în legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții ("Legea Construcțiilor"). Astfel, Legea Construcțiilor impune îndeplinirea cumulativă a două condiții, una de natură factuală și una de natură formală, pentru a considera că lucrările de construire au fost finalizate. În primul rând, din punct de vedere al împrejurărilor de fapt, este necesar ca toate elementele prevăzute în autorizația de construire să fi fost realizate. În al doilea rând, drept condiție formală, trebuie ca recepția la terminarea lucrărilor să fi avut loc.

Prin urmare, prevederile legale condiționează finalizarea lucrărilor de construire de însăși încheierea procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor, neavând relevanță dacă, în fapt, lucrările au fost finalizate în cadrul termenului de valabilitate a autorizației. Mai mult, Legea Construcțiilor prevede în mod expres că nu se consideră finalizate construcțiile pentru care nu a fost efectuată recepția la terminarea lucrărilor. Această prevedere va trebui coroborată și cu dispoziția din Legea Construcțiilor potrivit căreia nefinalizarea lucrărilor de construire în termenele stabilite (decă, inclusiv neîncheierea procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor în cadrul termenului de valabilitate al

autorizației) conduce la pierderea valabilității autorizației, fiind necesară emiterea unei noi autorizații de construire.

Formalitățile pentru emiterea unei noi autorizații de construire sunt ușurate în ipoteza în care caracteristicile nu se schimbă față de autorizația inițială, caz în care se va putea emite o nouă autorizație de construire, fără a fi necesar un nou certificat de urbanism.

Obligativitatea existenței unei autorizații de construire valabile la momentul efectuării recepției la terminarea lucrărilor rezultă și din obligația investitorului de a efectua lucrările de construire cu respectarea autorizației - inclusiv a termenelor cuprinse în aceasta (termenul de valabilitate al autorizației și durata efectuării lucrărilor de construire).

Nu este mai puțin adevărat faptul că unele birouri pentru disciplina în construcții sunt de acord ca recepția la terminarea lucrărilor să se efectueze chiar și în baza unei autorizații de construire al cărei termen de valabilitate a expirat, invocând în acest sens o practică cutumiară.

Chiar și așa, atragem atenția asupra faptului că un proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor încheiat în astfel de condiții este susceptibil de a face obiectul unor contestații din partea terților care pot dovedi un interes în acest sens.

În plus, efectuarea recepției la terminarea lucrărilor în baza unei autorizații de construire expirate se va sancționa și contravențional, prin aplicarea amenzii de 2.000 RON introdusă recent de Legea Construcțiilor ca sancțiune pentru neefectuarea recepției la terminarea lucrărilor în conformitate cu prevederile legale.

Dreptul organelor competente de a constata această contravenție se prescrie în termen de 3 ani de la data săvârșirii faptei (i.e., de la data încheierii procesului verbal de recepție).

Implicațiile de natură fiscală ale nefinalizării lucrărilor de construire în cadrul termenului prevăzut în autorizația de construire

În strânsă legătură cu obligația investitorului de a efectua recepția la terminarea lucrărilor în cadrul termenului de valabilitate a autorizației de construire sunt și prevederile incluse în Codul fiscal cu privire la obligația de declarare a unei clădiri nou-construite în vederea înscrierii acesteia în evidențele organelor fiscale locale. În termen de 30 de zile de la data dobândirii construcției, investitorul are obligația de a depune o declarație la organul fiscal local în a cărui rază teritorială se află clădirea, în vederea înregistrării acesteia în evidențele autorităților fiscale. În cazul clădirilor nou-construite, data dobândirii variază prin raportare la încadrarea sau nu în termenul prevăzut în autorizația de construire.

Astfel, pentru clădirile executate integral înainte de expirarea termenului prevăzut în autorizația de construire, data dobândirii este data întocmirii procesului-verbal de recepție, care nu va depăși 15 zile de la data terminării efective a lucrărilor. Pentru clădirile executate integral la termenul prevăzut în autorizația de construire, data dobândirii este data din aceasta, cu obligativitatea întocmirii procesului-verbal de recepție în termenul prevăzut de lege.

În cazul clădirilor ale căror lucrări de construcții nu au fost finalizate la termenul prevăzut în autorizația de construire și pentru care nu s-a solicitat prelungirea valabilității autorizației, data dobândirii este data expirării acestui termen și numai pentru suprafața construită desfășurată care are elementele structurale de bază ale unei clădiri, în speță pereți și acoperiș.

În această situație, la data expirării termenului prevăzut în autorizația de construire, se va întocmi un proces-verbal de recepție parțială



av. Mădălina Fildan (Senior Peli Filip)

ce va consemna stadiul lucrărilor, precum și suprafața construită desfășurată în raport cu care se stabilește impozitul pe clădiri. Din interpretarea prevederilor legale evocate anterior, rezultă concluzia că recepția la terminarea lucrărilor se va efectua, fie integral, fie parțial, înainte de înscrierea construcției în evidențele fiscale, fiind o condiție în acest sens. Depunerea peste termen a acestor declarații ori nedepunerea lor reprezintă contravenție și se sancționează cu amendă cuprinsă între 70 RON și 696 RON. Aceste limite vor fi majorate cu 300% în cazul în care contravenientul este persoană juridică. Drept urmare, lipsa procesului verbal la terminarea lucrărilor va fi sancționată și pe tărâm fiscal. Trebuie menționat faptul că, potrivit Codului fiscal, declararea clădirilor în vederea impunerii și înscrierea acestora în evidențele autorităților administrației publice locale reprezintă o obligație legală a contribuabililor care dețin în proprietate aceste imobile, chiar dacă ele au fost executate fără autorizație de construire.

În practica judiciară recentă s-a decis însă că această înscriere în evidența organelor fiscale nu poate avea loc în cazul în care nu au fost respectate prevederile autorizației

de construire, în acest caz fiind justificat refuzul autorităților de a înscrie respectiva clădire în evidențele fiscale. Astfel, se subliniază că textul de lege impune obligația pentru investitor de a declara construcțiile în vederea impunerii, fără a impune și obligația corelativă pentru organele fiscale de a înscrie construcția astfel declarată în evidențele fiscale. Deși textul de lege se referă la ambele aspecte (declararea clădirilor și înscrierea lor în evidențele autorităților administrației publice locale) interpretarea oferită de curțile de judecată este în sensul că investitorul este obligat să se asigure că respectiva clădire ce face obiectul impunerii a fost edificată cu respectarea prevederilor legale, astfel încât înscrierea în evidențele fiscale este un corolar al respectării de către investitor a tuturor cerințelor legale. ■