



Valorile impozabile ale clădirilor (și) în 2018

Adrian Vascu,
Senior Partners
Veridio

Am intrat în al treilea an al aplicării Noului Cod Fiscal care a introdus un nou sistem în ceea ce privește modalitatea de impozitare a clădirilor. Cu siguranță sistemul actual este mai clar față de varianta anterioară, deși există voci care susțin că ar trebui modificat din nou.

Să recapitulăm în câteva idei.

Care au fost schimbările?

✓ Clădirile sunt impozitate în funcție de utilizarea acestora și nu de cine este proprietarul lor;

✓ Au fost evidențiate cele trei utilizări: rezidențială, nerezidențială și mixtă;

✓ Valorile impozabile nu se mai înregistrează în situațiile financiare, deci s-a decuplat valoarea fiscală de cea contabilă;

✓ A apărut o nouă categorie de contribuabili: persoanele fizice care dețin clădiri nerezidențiale;

✓ Dacă nu se actualizează valoarea impozabilă o dată la cinci ani crește cota de impozitare pentru persoanele fizice;

✓ Dacă nu se actualizează valoarea



impozabilă o dată la 3 ani crește cota de impozitare pentru persoanele juridice;

✓ Regulile de stabilire a valorilor impozabile de către evaluatorii au-

torizați au fost clar stabilite, fiind aprobat un standard de evaluare specific în acest sens: GEV 500 - Determinarea valorii impozabile a clădirilor.

Ce s-a menținut?

✓ S-a menținut faptul că impozitul pe clădiri este rezultatul înmulțirii dintre valoarea impozabilă și cotele de impozitare;

✓ S-a menținut faptul că impozitul pe terenuri și cel aferent clădirilor reprezintă două noțiuni distincte, chiar dacă în piață terenul și clădirile pe care acestea se află se tranzacționează, de regulă, împreună. În aceste condiții, nu a fost posibil ca standardul de evaluare GEV 500 să includă estimarea valorii de piață. Chiar dacă se spune că la discuțiile cu FMI care au precedat modificările codului fiscal s-a discutat de valoarea de piață ca tip al valorii de impozitare, așa cum este și în alte țări europene și nu numai, în România acest tip de valoare nu a putut fi aplicat pentru că "filozofia" impozitului pe proprietate nu s-a modificat și adaptat conform modelului țărilor care generic erau preluate ca exemplu. Am menținut sistemul anterior. De ce nu s-a schimbat fundamentul impozitării clădirilor, mutându-se înspre impozitarea proprietăților, este probabil ușor de înțeles având în vedere că numărul de proprietari de case din România este pe primul loc din Europa ca procent din total populație și în realitate ne

confruntăm cu următoarea situație: avem "averi mari" și "venituri mici", adică un dezechilibru generat în primul rând de modalitatea în care au fost dobândite mare parte dintre proprietățile imobiliare după anul 1990.

S-au cumpărat la prețuri mici, echivalentul a câteva sute sau mii de dolari, iar ritmul creșterii valorii de piață a acestora a fost mult superior ritmului de creștere a veniturilor majorității populației. Principala criteriu care a stat la baza nemodificării sistemului de impozitare a fost, cred, de natură electorală și pe măsură ce a trecut timpul a devenit din ce în ce mai greu de atins. Din punct de vedere al încasărilor din impozitul pe proprietate, nivelul acesta este redus în România față de alte țări europene sau chiar Statele Unite.

Dacă însă comparăm acest nivel, așa redus al impozitelor, cu veniturile majorității populației deținătoare de imobile rezidențiale, vom vedea că nu există prea multe rezerve suplimentare care să susțină schimbarea sistemului de impozitare fără modificări profunde. În aceste condiții, înțelegând în ce situație ne aflăm, va trebui găsit acel sistem de impozitare care să funcționeze în actualele condiții până când suportabilitatea populației și asumarea

prețului electoral vor deveni acceptabile.

În acest context, nu înțeleg de ce se discută din nou despre modificarea codului fiscal prin introducerea valorii de piață a clădirilor, o normă care este imposibil de aplicat, atâta vreme cât sistemul actual de impozitare a terenului, separat față de clădire, nu se schimbă și, în consecință, este un nonsens să se discute despre valoarea de piață a clădirilor. Odată cu intenția Guvernelor de după alegerile din 2014 de a introduce Codul Fiscal al autorităților locale au apărut diverse versiuni ale noilor

Adrian Vascu:
"Cred că sistemul actual reprezintă un pas în față, comparativ cu cel anterior".

schimbări care includeau și această propunere ce are, după părerea mea, mai degrabă un caracter populist decât o fundamentare care să justifice cu cifre și cum se poate realiza, și care vor fi efectele.

La data redactării acestui articol, în februarie 2018, nu s-a materializat această modificare discutată și aflată în dezbatere la autoritățile locale de prin toamna anului 2017. Sper, sincer, să nici nu se materializeze în această formă. Altfel spus, statul are toate pârghiile să adopte orice sistem de impozitare, dar să îl facă funcțional și adaptat la realitățile din România. Utilizarea valorii de piață doar în cazul clădirilor nu se încadrează în aceste cerințe.

Ce ar trebui schimbat?

Cred că principala temă care a dat multe bătăi de cap atât autorităților, cât și contribuabililor și nu în ultimul rând evaluatorilor, a fost utilizarea mixtă, respectiv acea utilizare care presupunea că în aceeași clădire se desfășoară atât activități rezidențiale, cât și activități nerezidențiale. A existat o acceptare cvasiunanimă a faptului că pot fi diferite cotele de impozitare pentru cele două utilizări, dar codul fiscal a prevăzut ca, cel puțin pentru partea nerezidențială din clădire, valoarea impozabilă să rezulte dintr-un raport de evaluare realizat de către un evaluator autorizat, în timp ce pentru partea rezidențială se utilizează un algoritm fix prevăzut de codul fiscal. În aceste condiții, a fost o mare risipă de energie, în special din partea contribuabililor, de a încadra clădirile în utilizarea mixtă și de a stabili valoarea impozabilă a părții nerezidențiale, chestiune care poate fi evitată în viitor, printr-un algoritm simplu.

S-ar putea prevedea că valoarea impozabilă a clădirii este una singură indiferent de care este partea rezidențială și care este partea nerezidențială, ca utilizări, iar autoritățile locale să calculeze impozitul luând în calcul cote diferite pentru cele două utilizări și declarația pe proprie răspundere a contribuabi-

lilor referitoare la procentul din clădire folosit în cele două utilizări. S-ar economisi, astfel, și timp și bani din partea contribuabililor, fără să fie afectată suma care provine ca impozit din aceste clădiri.

O altă temă care poate fi analizată și scoasă din sfera evaluării de către evaluatorii autorizați este valoarea impozabilă a clădirilor rezidențiale aparținând persoanelor juridice, care astăzi este estimată de către evaluatori, dar utilizând algoritmul de calcul prin care autoritățile locale calculează valoarea impozabilă pentru persoanele fizice. Cred că aplicarea aceluiași algoritm și la persoanele juridice pentru clădirile rezidențiale este o soluție de simplificare binevenită pentru toate părțile implicate.

După cum se observă, ca în multe alte situații, schimbarea unui sistem a condus la unele efecte pozitive și la altele mai puțin pozitive. Cred că sistemul actual reprezintă un pas în față, comparativ cu cel anterior. Perfectibil, desigur. Pasul următor să fie însă tot înspre perfecționarea acestuia și să nu se facă gesturi scoase din context, cu modificări de formă care pot strica și ce s-a făcut bun în ultimii trei ani. Sunt de acord cu schimbarea în mai bine, dar să nu uităm să "măsurăm de mai multe ori" și "să ținem o singură dată". Invers este mai simplu, dar cu un rezultat mult mai rău.

