



OPINII

Impozitul pe clădiri. Când? Cum?



Adrian Vascu,
Senior Partner Veridio

Să începem povestea acestui impozit și lămurirea lui, cu cât cunoaștem astăzi, la începutul lunii septembrie 2024, prin a reaminti câteva repere. Să știm de unde pornim.

Scurt istoric

1. Începând cu 1 ianuarie 2016 impozitul pe clădiri se calculează pe tipuri de clădiri, rezidențiale și nerezidențiale, indiferent dacă proprietarul este persoană fizică sau persoană juridică.

2. Clădirile se impozitează separat de terenul pe care se află.

3. Impozitul este calculat de că-

tre autoritățile locale și este rezultatul înmulțirii a două componente: valoarea impozabilă și cota de impozitare.

4. Valoarea impozabilă este stabilită astfel: (1) pentru clădirile rezidențiale - o calculează autoritățile locale pe baza algoritmului prevăzut de lege, adică de articolul 457 din Codul Fiscal; (2) pentru clădirile nerezidențiale - valoarea impozabilă rezultă din rapoarte de evaluare realizate de către evaluatori autorizați, o dată la maximum 5 ani, la solicitarea contribuabililor.

5. Cota de impozitare este stabilită de către fiecare autoritate locală, din intervalele de cote de impozitare prevăzute în Codul Fi-

scal, adică (0,08 - 0,2) pentru clădiri rezidențiale și (0,2-1,3) pentru clădiri nerezidențiale.

6. Din cele de mai sus rezultă o modalitate clară a modului de stabilire, în prezent, a impozitului pe clădiri.

7. Prin PNRR s-a prevăzut modificarea sistemului de impozitare cu cel puțin două schimbări fundamentale: (1) impozitarea unitară a proprietății imobiliare și nu distinct, clădirea și terenul, cum este în prezent și (2) stabilirea unui model automat de evaluare care să genereze valorile impozabile.

8. Prin OG 16 din 2022 s-a propus

(continuare în pagina 54)

(urmare din pagina 53)

o variantă de stabilire a valorilor impozabile prin preluarea acestora din studiile de piață ale notarilor. Deși părea calea cea mai simplă de rezolvare a tuturor problemelor, s-a dovedit că a fost o măsură superficială, imposibil de aplicat, și pe bună dreptate. Din acest motiv, deși unii contribuabili s-au pregătit pentru aplicarea acestui sistem de la 1 ianuarie 2025, informațiile de ultimă oră, provenite din partea Ministerului Finanțelor, au confirmat că nu se va face nicio referință la studiile de piață ale notarilor și că "noul sistem" ar trebui să intre în vigoare de la 1 ianuarie 2026 (data limită prevăzută în PNRR).

Stadiul actual de implementare

De ce nu s-a implementat până în prezent "noul sistem"? Pentru că modelul automat de stabilire a valorilor impozabile nu este atât de ușor de realizat. O echipă de consultanță a Băncii Mondiale lucrează la acest proiect dar încă nu au apărut rezultatele notabile. Explicația este una foarte simplă: pentru că nu au găsit în România baze de date care să includă structurate informații privind prețurile și descrierile proprietăților imobiliare care s-au vândut în ultimii 3-5 ani. Fără o asemenea bază de informații este imposibil de realizat un model automat funcțional.

Ce înseamnă, de fapt, acest model? Imaginați-vă că se propune eficientizarea unui sistem de distribuire a apei potabile pentru oamenii însetați prin construirea unei cișmele. Soluția funcționează foarte bine cu o singură condiție, obligatorie: să existe un izvor de apă care să alimenteze permanent locul unde se va instala cișmeaua.

Astfel, chiar dacă modelul aflat în lucru are baze în teoria statistică pentru a fi elaborat, "umplerea rezervorului", mai ales la o dată anterioară, este un lucru extrem de dificil.

De aceea implementarea noului model întârzie și nu va fi nicio mare surpriză dacă nu va fi funcțional nici la 1 ianuarie 2026. Sper că măcar acum autoritățile



au luat măsurile necesare ca "rezervorul cu informații" să se umple cu tranzacțiile curente și viitoare astfel încât să fie sigur în perspectivă că va exista sursa perpetuă pe baza căreia să se implementeze sistemul automat.

În timp ce se întâmplă cele de mai sus și ministerul și consultanții se zbat să respecte cele asumate prin PNRR, să analizăm puțin "la rece" ce se schimbă de fapt.

Schimbările

Primul lucru care trebuie conștientizat este că toată această schimbare se va referi doar la clădirile rezidențiale! Aspectul a fost confirmat de către experții din grupul de lucru al Băncii Mondiale în cadrul atelierului de lucru la care am participat în primăvara acestui an.

Prin urmare, modificarea va consta în înlocuirea algoritmului prezent, din articolul 457 din Codul Fiscal, cu un alt algoritm, calculat pe bază de regresii statistice.

Ca orice nou sistem, nu va fi simplu de implementat fără testările de rigoare, iar tot sistemul administrativ de implementare nu este extrem de facil și are încă întrebări care nu și-au găsit un răspuns oficial (de ex. Cine va fi autoritatea sau instituția care să gestioneze sistemul nou: Ministerul Finanțelor, Autoritățile Locale, ANCPI, ANEVAR, o altă instituție nou înființată etc.).

Ce se va întâmpla cu impozitele? Vor crește? Acesta este scopul urmărit?

Intuiesc că acesta este "mobilul" din spatele acestei modificări și justificarea afirmațiilor publice ale diverșilor demnitari (pe care îi bănuiesc că nu înțeleg cu adevărat despre ce vorbesc), anume că vom trece la impozitarea la "valoarea de piață", ceea ce tradus prin prețurile ridicate ale caselor poate conduce și la un nivel mai ridicat al impozitului. Un obiectiv atât de mult dorit de autorități, dar care se ferească să își asume direct consecința. Și atunci, da bine, să fie inovată valoarea de piață.

Doar că lucrurile nu stau chiar așa. După cum am reamintit, impozitul rezultă din cele două componente: valoare impozabilă și cota de impozitare.

Modelul automat va influența prima dintre componente.

Dar rămâne cea de-a doua, care ține tot de politicieni. Cota de impozitare. Pe care aceștia o pot regla așa cum le dictează interesele electorale, astfel încât efectul așteptat al creșterii impozitelor să nu se materializeze atât de direct.

Pentru că, haideți să fim realiști. Dacă s-ar fi dorit dublarea impozitelor nu era necesară toată tevatura cu PNRR și Banca Mondială. Se dubla cota de impozitare și gata. De fapt prin cotă, politicienii

vor putea regla oricând nivelul impozitelor. Doar să fie asumați!

În aceste condiții, pare inutilă toată munca aceasta cu modelul automat? Eu zic că nu, pentru că dacă va fi implementată corect, fără grabă irațională, va aduce 2 îmbunătățiri notabile: (1) se va supune impozitării proprietatea imobiliară în ansamblul ei și nu distinct clădire și teren, și (2) modelul creat care va înlocui algoritmul actual din art. 457 (și a cărui proveniență tehnică și fundamentare este neclară și ancorată în perioade de dinainte de 1989) va fi unul bazat pe teorie statistică aplicată asupra unor informații de piață apropiate de data evaluării și care beneficiază de un mecanism de actualizare continuă.

Observați că beneficiile nu sunt de genul: crește sau scade impozitul, ci unele cu efecte pe termen lung, cu condiția obligatorie să fie temeinic făcute modificările și nu de suprafață, urmărind doar să mai "bifăm" o etapă respectând termenul CÂND, și să scape partea esențială care răspunde la CUM.

Soluții există. Este esențial ca decidenții să aibă competența și decența să le asculte.