

### Propuneri pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal

Expunere de motive: pentru rezolvarea paralelismului legislativ creat de aparitia OG 16/2022 si a legii 252/2022, dar si pentru a corecta unele aspecte de natura sa afecteze modul de calcul al taxelor locale, propunem ca in legea de aprobare a OG 16/2022 sa fie cuprinse articolele de mai jos. In esenta, principalele modificari sunt urmatoarele:

- Eliminarea referintelor la studiile de piata gestionate de notarii publici intrucat, asa cum s-a dovedit, ele produc dificultati in activitatea primariilor, care nu pot aplica impozitarea pe baza lor. Consideram ca este necesar sa se revina la o valoare impozabila bazata pe un raport de evaluare realizat de evaluatori profesioniști, care sunt cel mai in masura sa calculeze o valoare reala a cladirii.
- Eliminarea terenului de sub cladire din valoarea impozabila a cladirii si impozitarea acestuia cu impozit pe teren si in cazul persoanelor juridice, asa cum se intampla in cazul persoanelor fizice. S-ar crea o diferenta in modul cum se impoziteaza terenul in functie de tipul cladirii (rezidential, nerezidential) si de statutul proprietarului. In plus, terenul si cladirea sunt active distincte, inregistrate separat in contabilitate, iar evaluarea lor laolalta ar produce o fictiune fiscala. Diferentierea din punct de vedere al deprecierei fizice: cladirile se depreciaza din punct de vedere fizic odata cu trecerea timpului, in timp ce valoarea terenului nu, ci dimpotriva. Astfel, valorile acestora evolueaza diferit.
- Eliminarea posibilitatii ca evaluarile sa fie recunoscute fiscal doar o data la 5 ani. Este necesar sa existe o mai mare flexibilitate aici, astfel incat persoanele juridice sa-si poata evalua patrimoniul si mai devreme, pentru ca acesta sa fie reflectat la valoarea reala.

	TEXTUL ACTUAL	PROPUNERE DE MODIFICARE	OBSERVATII
	<p><b>3. La articolul 1, dupa punctul 106 se introduce un nou punct, pct.106<sup>1</sup>, care va avea urmatorul cuprins:</b>  <b>„106<sup>1</sup>.La articolul 456 alineatul (1), litera g) se modifica si va avea urmatorul cuprins:</b></p>		



	<p>g) cladirile unei institutii sau unitati care functioneaza sub coordonarea Ministerului Educatiei, Ministerului Cercetarii, Inovarii si Digitalizarii, Ministerului Familiei, Tineretului si Egalitatii de Sanse sau a Ministerului Sportului, precum si cladirile federatiilor sportive nationale, ale Comitetului Olimpic si Sportiv Roman, cu exceptia incaperilor care sunt folosite pentru activitati economice”.</p>		
	<p><b>4. La articolul I punctul 107, alineatele (1) - (3) al articolului 457 se modifica si vor avea urmatorul cuprins:</b> <b>„Art.457- (1)</b> Pentru cladirile rezidentiale si cladirile- anexa, aflate in proprietatea persoanelor fizice, impozitul pe cladiri se calculeaza prin aplicarea unei cote cuprinse intre 0,08%- 0,2%, asupra valorii impozabile a cladirii. Cota impozitului pe cladiri se stabileste prin hotarare a consiliului local. La nivelul municipiului Bucuresti, aceasta atributie revine Consiliului General al Municipiului Bucuresti. (2) Valoarea impozabila a cladirii, exprimata in lei, se determina prin inmultirea suprafetei construite defasutate a acesteia, exprimata in metri patrati, cu valoarea impozabila corespunzatoare, exprimata in lei/m<sup>2</sup>, din tabelul urmator:</p>		



Tipul cladirii	Valoarea impozabila -lei/m <sup>2</sup> -	
	Cu instalatii de apa, canalizare, electrice si incalzire(conditi i cumulative)	Fara instalatii de apa, canalizare, electrice sau incalzire
A. Cladire cu cadre din beton armat sau cu pereti exteriori din caramida arsa sau din orice alte materiale rezultate in urma unui tratament termic si /sau chimic	1500	900
B.Cladire cu peretii exteriori din lemn, din piatra naturala, din caramida nearsa, din valatuci sau din orice materiale nesupuse unui tratament termic si /sau chimic	450	350
C.Cladire-anexa cu cadre din beton armat sau cu pereti exteriori din caramida arsa sau din orice alte materiale rezultate in urma unui tratament termic si /sau chimic.	350	263
D.Cladire-anexa cu peretii exteriori din lemn, din piatra naturala, din caramida nearsa, din valatuci sau din orice materiale nesupuse unui tratament termic si /sau chimic	188	113



<p>E.In cazul contribuabilului care detine la aceeași adresa incaperi amplasate la subsol, la demisol și /sau la mansarda utilizate ca locuinta, in oricare dintre tipurile de cladiri prevazute la lit.A-D</p>	<p>75% din suma care s-ar aplica cladirii</p>	<p>75% din suma care s-ar aplica cladirii</p>			
<p>F.In cazul contribuabilului care detine la aceeași adresa incaperi amplasate la subsol, la demisol și /sau la mansarda, utilizate in alte scopuri decat cel de locuinta, in oricare dintre tipurile de cladiri prevazute la lit.A-D</p>	<p>50% din suma care s-ar aplica cladirii</p>	<p>50% din suma care s-ar aplica cladirii</p>			
<p><b>(3) In cazul unei cladiri care are peretii exteriori din materiale diferite, pentru stabilirea valorii impozabile a cladirii se identifica in tabelul prevazut la alin.(2) valoarea impozabila corespunzatoare materialului cu ponderea cea mai mare.”</b></p>					
<p><b>5.La articolul I punctul 110, articolul 460 se modifica si va avea urmatorul cuprins:</b> <b>„Art.460.-Calculul impozitului /taxei pe cladirile detinute de persoanele juridice</b></p> <p>(1) Pentru cladirile rezidentiale aflate in proprietatea sau detinute de persoanele juridice, impozitul/taxa pe cladiri se calculeaza prin aplicarea unei cote cuprinse intre 0,08%-0,2%, asupra valorii impozabile a cladirii.</p>					



	<p>(2) Pentru cladirile nerezidentiale aflate in proprietatea sau detinute de persoanele juridice, impozitul/taxa pe cladiri se calculeaza prin aplicarea unei cote cuprinse intre 0,2%-1,3%, inclusiv, asupra valorii impozabile a cladirii.</p> <p>(3) Pentru cladirile nerezidentiale aflate in proprietatea sau detinute de persoanele juridice, utilizate pentru activitati in domeniul agricol, impozitul/taxa pe cladiri se calculeaza prin aplicarea unei cote cuprinse de 0,4%, asupra valorii impozabile a cladirii.</p> <p>(4) In cazul cladirilor cu destinatie mixta aflate in proprietatea persoanelor juridice, impozitul se determina prin insumarea impozitului calculat pentru suprafata folosita in scop rezidential conform alin.(1), cu impozitul calculat pentru suprafata folosita in scop nerezidential, conform alin.(2) sau (3).</p> <p>(5) Pentru stabilirea impozitului /taxei pe cladiri, valoarea impozabila a cladirilor aflate in proprietatea persoanelor juridice este valoarea de la 31 decembrie a anului anterior celui pentru care se datoreaza impozitul/ taxa si poate fi :</p> <p>a) ultima valoare impozabila inregistrata in evidentele organului fiscal;</p> <p>b) valoarea rezultata dintr-un raport de evaluare, care include valoarea cladirii si a terenului aferent acesteia, intocmit de un evaluator autorizat in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor aflate in vigoare la data evaluarii;</p>	<p>b) valoarea rezultata dintr-un raport de evaluare, care include valoarea cladirii, intocmit de un evaluator autorizat in conformitate cu standardele de evaluare a</p>	<p>A se vedea comentariile de mai jos, de la punctul 6), art. 460</p>
--	---	---	---



	<p>c) valoarea finala a lucrarilor de constructii, in cazul cladirilor noi, construite in cursul anului fiscal anterior;</p> <p>d) valoarea cladirilor care rezulta din actul prin care se transfera dreptul de proprietate. In situatia in care nu este precizata valoarea in documentele care atesta proprietatea, se utilizeaza ultima valoare inregistrata in baza de date a organului fiscal;</p> <p>e) in cazul cladirilor care sunt finante in baza unui contract de leasing financiar, valoarea rezultata dintr-un raport de evaluare, care include valoarea cladiri si a terenului aferent acesteia, intocmit de un evaluator autorizat in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor aflate in vigoare la data evaluarii;</p> <p>f) in cazul cladirilor pentru care se datoreaza taxa pe cladiri, valoarea inscrisa in contabilitatea proprietarului cladirii si comunicata concesionarului, locatarului, titularului dreptului de administrare sau de folosinta, dupa caz.</p> <p>(6) Valoarea impozabila a cladirii se actualizeaza <b>doar</b> o data la 5 ani pe baza unui raport de evaluare, <b>care include valoarea cladirii si a terenului aferent acesteia</b>, intocmit de un evaluator autorizat in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor aflate in vigoare la data evaluarii, dupa ce organul fiscal pana cel tarziu cu 15 zile inainte de primul termen de plata din anul de referinta. In situatia depunerii raportului de evaluare dupa primul termen de</p>	<p>bunurilor aflate in vigoare la data evaluarii;</p> <p>e) in cazul cladirilor care sunt finante in baza unui contract de leasing financiar, valoarea rezultata dintr-un raport de evaluare, care include valoarea cladirii, intocmit de un evaluator autorizat in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor aflate in vigoare la data evaluarii;</p>	<p><b>A se vedea aceleasi argumente ca si cele pentru pct, b) de mai sus</b></p> <p>6) Pe de o parte solicitam eliminarea sintagmei <b>“doar o data la 5 ani”</b> pentru a avea o flexibilitate in realizarea acestor studii in functie de evolutia pietei corelate cu valoarea de utilitate, Salutam prelungirea perioadei de la 3 la 5 ani, insa in cazul in care un contribuabil persoana juridica</p>
--	---	--	---



	<p>plata din anul de referinta, acesta produce efecte incepand cu data de 1 ianuarie a anului fiscal urmator.</p>	<p>6) Valoarea impozabila a cladirii se actualizeaza <del>doar</del> <del>data</del> la maximum 5 ani pe baza unui raport de evaluare, intocmit de un evaluator autorizat in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor aflate in vigoare la data evaluarii, depus la organul fiscal pana cel tarziu cu 15 zile inainte de primul termen de plata din anul de referinta. In situatia depunerii raportului de evaluare dupa primul termen de plata din anul de referinta, acesta produce efecte incepand cu data de 1 ianuarie a anului fiscal urmator.</p>	<p>doreste sa-si evalueze patrimoniul cu o frecventa mai mica de 5 ani, evaluarea sa fie totusi recunoscuta. Aceasta deoarece in practica, societatile realizeaza evaluarea patrimoniului atat din perspectiva contabila, cat si din perspectiva fiscala si ar fi dificil ca ele sa fie necorelate. Evaluarea din punct de vedere contabil urmareste ca patrimoniul sa aiba o valoare justa, actualizata, astfel incat ea sa reflecte realitatea. Acelasi deziderat ar trebui sa-l aiba si evaluarea din punct de vedere fiscal, iar frecventa evaluarilor sa fie la latitudinea contribuabililor, care cunosc mai bine domeniul de activitate.</p> <p>(6) Pe de alta parte, consideram ca includerea terenului in valoarea cladirii nu este sustenabila deoarece:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in cea mai mare parte terenurile in discutie sunt terenuri industriale, ocupate de capacitati industriale,</li> </ul>
--	---	---	---



			<p>care pana la acest moment nu au fost incluse in evaluarile realizate. Aceste terenuri au o valoare redusa, putand fi grevate de sarcini de mediu, trasee de cabluri si tevi industriale, constructii speciale, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- va crea dificultati in ceea ce priveste identificarea unei proprietati imobiliare si referinta la aceasta, deoarece din punct de vedere cadastral se identifica cu o suprafata de teren si o cladire, in timp ce din punct de vedere fiscal suprafata de teren va fi diferita. Exista si situatii cand pe acelasi numar cadastral exista mai multe cladiri, astfel incat terenul se va diviza in mai multe loturi.</li><li>- valoarea unei proprietati este de data si de locatia</li></ul>
--	--	--	--





			<p>acesteia, deci de teren. Astfel, va exista o lipsa completa de omogenitate din punct de vedere al valorilor de impozitare, ceea ce va duce la lipsa unei chei de verificare din partea autoritatilor. (e.g. 2 baraci identice din punct de vedere constructiv ale aceleiasi entitati situate in zone diferite, vor avea o valoare impozabila diferita).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- valoarea unei proprietati imobiliare (i.e. cladire si teren) depinde in anumite situatii de caracteristicile terenului astfel va exista o discrepanta majora in cazul estimarii valorii de piata pentru alte scopuri si cel pentru valoare de impozitare (e.g un Shopping center fara parcare dar cu</li></ul>
--	--	--	---



	<p>(7) Prevederile alin.(6) nu se aplica in cazul cladirilor care apartin persoanelor fata de care a fost pronuntata o hotarare definitiva de declansare a procedurii falimentului.</p> <p>(7<sup>1</sup>) Prevederile alin.(6) nu se aplica in cazul cladirilor care sunt scutit de plata impozitului/taxei pe cladiri potrivit art.456 alin.(1).</p> <p>(8) In cazul in care proprietarul cladirii nu a actualizat valoarea impozabila in ultimii 5 ani anteriori anului de referinta, cota impozitului/taxei pe cladiri este de 5%.</p>	<p>8) În cazul în care proprietarul clădirii nu a actualizat valoarea impozabilă în ultimii 5 ani anteriori anului de referință, cota impozitului/taxei pe clădiri este de 5%, cu condiția ca proprietarul clădirii să fi fost notificat de către organul fiscal</p>	<p>terenul de sub el vs unul cu parcare)</p> <p>La alin. 8, art. 460, propunem pastarea textului introdus prin Legea 252/2022</p>
--	--	--	---



	<p>(9) In cazul in care proprietarul cladirii nu a actualizat valoarea impozabila in ultimii 5 ani anteriori anului de referinta, diferenta de taxa fata de cea stabilita conform alin.(1) si (2), dupa caz, va fi datorata de proprietarul cladirii.</p>	<p>competent despre posibilitatea depunerii raportului de evaluare. Notificarea se comunică proprietarului clădirii prin publicarea acesteia în spațiul privat virtual sau prin poștă, în cazul contribuabililor care nu sunt înrolați în spațiul privat virtual. Termenul până la care trebuie comunicată notificarea este 31 octombrie a anului curent pentru impozitul datorat începând cu anul următor. În cazul în care notificarea nu este comunicată până la această dată, impozitul urmează a se calcula prin aplicarea cotei stabilite potrivit alin. (1) sau (2), după caz, asupra valorii impozabile a clădirii.</p>	<p>La alin. 9, art. 460, propunem pastarea textului introdus prin Legea 252/2022</p>
--	---	---	--



	<p>(10) Cota impozitului/taxei pe cladiri prevazuta la alin.(1) si (2) se stabileste prin hotarare a consiliul local. La nivelul municipiului Bucuresti, acesta atributie revine Consiliului General al Municipiului Bucuresti.”</p>	<p>(9) În cazul în care proprietarul clădirii nu a actualizat valoarea impozabilă în ultimii 5 ani anteriori anului de referință, diferența de taxă va fi datorată de proprietarul clădirii, cu condiția ca acesta să fi fost notificat de către organul fiscal competent, în conformitate cu prevederile alin. (8).</p>	
--	--	--	--



	<p><b>6. La articolul I, dupa punctul 110 se introduce un nou punct, pct.110<sup>1</sup>, cu urmatorul cuprins:</b>  <i>„110<sup>1</sup>.La articolul 460, dupa alineatul (7<sup>1</sup>) se introduce un nou alineat, alin.(7<sup>2</sup>), cu urmatorul cuprins:</i>  <i>(7<sup>2</sup>)Contribuabilii care detin cladiri cu destinatie nerezidentiala la data de 31 decembrie 2022 nu au obligatia sa aplice prevederile art.460 alin.(5) lit.b) si e) pana la implinirea termenului de 5 ani de la ultima evaluare.”</i></p>	De eliminat	Corelare cu propunerea pentru art. 460 alin. (6)
	<p><b>7. La articolul I, dupa punctul 111 se introduce un nou punct, pct.111<sup>1</sup>, cu urmatorul cuprins:</b>  <i>„111<sup>1</sup>.La articolul 463, dupa alineatul (6) se introduce un nou alineat, alin.(7), cu urmatorul cuprins:</i>  <i>(7)Pentru terenurile aferente cladirilor pentru care se datoreaza impozit/ taxa pe cladiri stabilit/stabilita pe baza valorii impozabile determinate conform art.460 alin.(5), lit.b) sau e), dupa caz, nu se datoreaza impozitul /taxa pe teren.”</i></p>	De eliminat	Corelare cu propunerea pentru art. 460 alin. (6)
	<p><b>8. La articolul I punctul 117, articolul 495<sup>3</sup> se modifica si va avea urmatorul cuprins:</b>  <i>„Art.495<sup>3</sup>.Pentru anul 2023, consiliile locale adopta hotarari privind nivelurile impozitelor si taxelor locale, pana la data de 30 noiembrie 2022. La nivelul municipiului Bucuresti, aceasta atributie revine Consiliului General al Municipiului Bucuresti.”</i></p>		



	<p><b>9. La articolul IX, litera i) se modifica si va avea urmatorul cuprins:</b> „i) prevederile pct.106,108,109,111,112-117 se aplica incepand cu data de 1 ianuarie 2026.”</p>	<p><b>9. La articolul IX, litera i) se modifica si va avea urmatorul cuprins:</b> „i) prevederile pct. 106,108,109,111,112-117 se abroga.</p>	<p>Consideram ca se impune eliminarea sistemului de impozitare ce are in vedere studiile administrate de Notarii Publici, deoarece acestea nu cuprind exhaustiv toate categoriile de cladiri si au un rol mai degraba orientativ pentru vanzarea-cumpararea de imobile, fata de rapoartele de evaluare realizate de evaluatori independenti conform standardelor de evaluare.</p> <p>In sustinere, atasam si comunicatul UNPR referitor la utilizarea valorilor din grile ale imobilelor pentru stabilirea valorii impozabile a cladirilor.</p> <p>De asemenea, consideram ca se impune eliminarea valorii terenului din valoarea cladirii, pentru a pastra aceleasi reguli ca in cazul cladirilor utilizate in scopuri rezidentiale, unde terenul este exclus din valoarea impozabila a cladirii si este supus impozitului pe teren.</p> <p>Pentru evaluarea terenului se aplica reguli distincte fata de cele aplicabile</p>
--	---	---	--



			<p>in cazul cladirii si, de asemenea, cladirile si terenurile sunt mijloace fixe separate, inregistrate distinct in contabilitate. Includerea valorii terenului in valoarea impozabila a cladirii (chiar daca s-ar evalua separat) ar duce la aparitia unei fictiuni fiscale, aceea de a avea, din punct de vedere fiscal, un conglomerat cladire+teren, care nu ar corespunde celor inregistrate in contabilitate. Chiar daca evaluarile contabile si fiscale pot avea reguli diferite, totusi, ele, in esenta, evalueaza acelasi activ, ori, in cazul acesta, s-ar evalua active diferite.</p>
--	--	--	--

