



prin

DRAGOȘ PĂTROI



prin

ADRIAN BENȚA



Cabinet individual

prin

ROBERT CROITORU

Ca urmare a interesului deosebit exercitat de societatea publică privind studiul „Impactul noului Cod fiscal asupra impozitului pe locuințele deținute de persoanele fizice pentru anul 2016” respectiv a primirii unor întrebări sau solicitări de clarificare atât de la partenerii media cât și de la persoane fizice direct interesate, venim să aducem următoarele precizări și detalieri suplimentare. Pentru ușoara înțelegere formulăm acest comunicat de presă sub forma întrebare-răspuns:

1. Cum au fost selectate localitățile și ce populație au acestea?

Au fost selectate primele 50 localități din țară care au făcut publice proiectele sau hotărârile de consiliu local pentru adoptarea până în data de 7 noiembrie 2015 a hotărârilor privind nivelul impozitelor datorate la bugetul local, în funcție de numărul de persoane ce locuiesc în acestea având ca sursă a datelor ultimul recensământ al populației. Aceste localități sunt municipii și reședințe de județ sau alte orașe semnificative din țară, a căror populație însumată depășește 7 milioane locuitori.

Termenul de 7 noiembrie 2015 este termenul maxim stabilit de noul Cod fiscal.

Autorii studiului și-au propus să extindă analiza efectuată pentru un număr de 100 de localități din România care să acopere cel puțin 50% din populația oficială a țării, inclusiv localități din mediul rural.

Finalizarea studiului se va realiza până în data de 10 decembrie 2015, o dată apropiată intrării în vigoare a noului Cod fiscal.

2. Cum este posibil să crească impozitul pe locuințe în anul 2016 dacă se păstrează aceeași cotă de impozitare de 0,1%?

Această majorare de impozit este generată de majorarea bazei de impozitare a valorii construcției în urma modificării Codului fiscal, respectiv:

- în anul 2016, baza de impozitare pentru un metru pătrat de construcție din beton sau cărămidă este de 1.000 lei față de valoarea din prezent de 935 lei. Observăm o creștere generată doar de temeiul normativ în procent de 6,95%.
- în anul 2016, coeficientul măsurării locuinței la exterior este de 1,4 aplicat asupra suprafeței utile a locuinței față de actualul coeficient de 1,2. Practic, dacă o locuință nu poate fi măsurată la sol, suprafața utilă a acesteia rezultată din contractele de vânzare cumpărare sau cadastru se majorează cu 40% față de un coeficient din anul 2015 de 1,2 (20%). Aceasta este metoda aplicabilă tuturor blocurilor de locuințe din România cu mai mult de 4 etaje, când măsurarea acestora presupune fie trecerea prin apartamentul vecin fie măsurarea la exterior a blocului la o anumită înălțime. Această majorare artificială a coeficientului de măsurare la exterior generează o creștere a impozitului de 16,66%.



prin

DRAGOȘ PĂTROI



prin

ADRIAN BENȚA



prin

ROBERT CROITORU

3. Ce procent de impozitare poate fi adoptat pentru a se păstra același nivel de impozitare?

Pentru a se păstra în anul 2016 același nivel de impozitare, procentul de impunere pentru impozitul pe locuințe trebuie să fie de 0,08%. Dacă într-o localitate s-a prevăzut un procent de impozitare de 0,1%, egal cu cel din anul curent, asupra impozitului sunt aplicate majorările descrise anterior.

4. Ce surse au fost utilizate pentru determinarea evoluției impozitelor?

Autoritățile publice locale au avut obligația ca până pe data de 7 noiembrie 2015 să publice hotărârile de adoptare a impozitelor datorate la bugetul local valabile în anul 2016. Pentru prima dată în ultimii 25 ani, impozitul pe locuință/construcții nu se mai determină în funcție de forma juridică a proprietarului (persoană fizică sau persoană juridică) ci în funcție de scopul construcției (scop rezidențial-locuință sau scop nerezidențial-activitate economică, sedii de societăți, sedii PFA etc.).

Nici procentul de impozitare nu mai este unul în cotă fixă ci se permite autorităților locale să stabilească impozitul în cadrul următoarelor procente:

- pentru clădiri rezidențiale cu destinație locuință procentul de impozit: 0,08%-0,2%
- pentru clădiri cu destinație economică deținute de persoanele fizice, dacă acestea au fost obținute în ultimii 5 ani: 0,2%-1,3%
- pentru clădirile cu destinație economică deținute de persoane fizice, dobândite sau nereevaluate în ultimii 5 ani: 2%.

Proiectele de hotărâri de consiliu local sau hotărârile deja aprobate au reprezentat sursa acestui studiu, participanții la conferință primind cele 50 hotărâri/proiecte alături de alte materiale dezbătute.

Desigur, au fost prelucrate un număr foarte mare de date pentru a se realiza obiectivul studiului – situația la nivel național, ocazie cu care am identificat, după cum s-a precizat chiar și în conferința de presă, posibile erori de tehnoredactare generate de calitatea documentelor emise de autoritățile publice. Sunt frecvente situațiile când în aceeași hotărâre sunt prezentate chiar de către consiliile locale datele din anul 2015 și de la acestea ei aplică indicii de creștere sau păstrează prin formulare nivelul de impozitare.

La prelucrarea manuală a acestor date identificăm:

- pentru localitatea Brăila, poziția 11, nivelul impozitului pentru clădirile nerezidențiale reevaluate în ultimii 5 ani este de 1,3% și nu de 0,2%, așa cum era specificat anterior în tabelul centralizator;
- pentru localitatea Călărași, poziția 29, singura propunere făcută publică de către autoritățile locale cuprinde o cotă generală de 0,1%, fără diferențiere



prin

DRAGOȘ PĂTROI



prin

ADRIAN BENȚA



prin

ROBERT CROITORU

între rezidențial și nerezidențial (aceasta a fost făcută publică în luna mai 2015), iar cota de 1,5% este aferentă persoanelor juridice. Până în acest moment, localitatea Călărași nu a afișat un nou proiect privind cotele stabilite conform noului Cod fiscal. Pentru a nu se elimina poziția se va folosi nivelul propus pentru rezidențial și nivelul minim pentru nerezidențial persoane fizice.

- pentru localitatea Slobozia, poziția 38, nivelul impozitului pentru clădirile nerezidențiale reevaluate în ultimii 5 ani este de 0,2% și nu de 1%, așa cum era specificat anterior în tabelul centralizator;
- pentru localitatea Turda, poziția 39, nivelul impozitelor este de 0,1% pentru clădirile rezidențiale deținute de persoanele fizice și de 0,2% pentru clădirile nerezidențiale deținute de persoanele fizice. Cotele anterioare aparțin tot acestei localități însă sunt aferente impozitării persoanelor juridice.

Regretăm aceste erori de transcriere însă subliniem că la nivel național tendința rămâne neschimbată, în medie având comparativ (tabelul vechi / tabelul nou) următoarele valori:

Total locuitori	7.340.789	0,10%	25,85%	0,86%	1076,54%	2,00%	2493%
vechi ----- nou	Populatie oficiala	Procent impozit rezidential	Crestere fata de anul 2015	Nerezidential reevaluate in ultimii 5 ani	Crestere fata de anul 2015	Nerezidential nereevaluat in ultimii 5 ani	Crestere fata de anul 2015
Total locuitori	7.340.789	0,10%	20,85%	0,82%	1019,20%	2,00%	2493%