



UNITATEA ADMINISTRATIV – TERITORIALA
ORASUL PUCIOASA
SERVICIUL ADMINISTRATIE LOCALA-BIROUENITURI



Str. Fantanelor nr. 7, oras Pucioasa, judetul Dambovita

Tel. 0245/232277; Fax. 0245/760484

E-mail: info@primruc.ro

Nr. 17082/05.08.2022

APROBAT,
PRIMAR
Ing. ANA CONSTANTIN EMILIAN

RAPORT DE SPECIALITATE
privind stabilirea impozitului/taxei pe cladiri pentru anul 2023

Prin Hotararea Consiliului Local nr. 52/20.04.2022 au fost aprobate impozitele si taxele locale precum si taxele speciale aplicabile in anul fiscal 2023.

I. La data de 15.07.2022 a fost publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Ordonanta Guvernului nr.16 pentru modificarea si completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, abrogarea unor acte normative si alte masuri financiar-fiscale, prin care se aduc urmatoarele modificari la Codul fiscal:

1. Un nou **mod de calcul a valorii impozabile pentru cladirile rezidentiale si nerezidentiale**. Mai exact, *“valoarea cladirii, exprimata in lei, se determina prin insumarea valorii cladirii, a cladirilor-anexa, dupa caz, si a valorii suprafetelor de teren acoperite de aceste cladiri, cuprinse in Studiile de piata referitoare la valorile orientative privind proprietatile imobiliare din România, administrate de Uniunea Nationala a Notarilor Publici din România”,* dupa cum serie in ordonanta“.

Mentionam ca prin procedura de includere a suprafetelor de teren in valoarea cladirilor, bugetul local va suferi o diminuarea cu impozitele calculate pentru toate terenurile de sub constructii.

2. In Ordonanta Guvernului nr.16/2022 se stipuleaza faptul ca, calculul valorii impozabile se face pe baza Studiilor de piata referitoare la valorile orientative privind proprietatile imobiliare din România, administrate de Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania dar, in acelasi timp autoritatile locale sunt obligate sa compare valorile impozabile calculate in acest mod cu cele existente in baza de date (calculate conform vechilor prevederiri ale Codului fiscal) si sa aleaga cea mai mare valoare.

3. Modalitatea de calcul a impozitului pe terenurile din intravilan, inregistrate in registrul agricol la categoria de folosinta terenuri cu constructii, si a celor amplasate in extravilan. Practic, in aceste cazuri, **se vor scadea de la impozitare suprafetele de teren acoperite de cladiri**.

4. Cotele de impozitare sunt stabilite de catre autoritatea centrala numai ca limita minima, lasand posibilitatea autoritatii locale sa aditioneze aceste cote in functie de criterii: economice, sociale, geografice, urbanistice, precum si de necesitatile bugetare locale.

Astfel, la cladirile rezidentiale cota de impozitare este de minimum 0,1% asupra valorii impozabile, iar la cladirile nerezidentiale cota de impozitare este de minimum 0,5% asupra valorii impozabile.

5. Obligativitatea organelor fiscale locale de a instiinta toti contribuabilii asupra noilor impozite, conform punctului 110 din OG 16/2022 *"Organele fiscale locale întocmesc și transmit contribuabililor comunicări referitoare la valoarea clădirilor și a terenurilor acoperite de acestea, precum și impozitul aferent acestora, calculate în baza valorilor cuprinse în Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România.* Precizam ca aceasta operatiune va costa bugetul local aproximativ 100.000 lei.

II. Biroul Venituri, in vederea aplicarii acestor prevederi legale, a inceput verificarea, calculul si compararea celor doua valori impozabile rezultate din cele doua modalitati de calcul si a ajuns la urmatoarele concluzii:

a) Majoritatea cladirilor (peste 90%) cu destinatie rezidentiala detinute de persoane fizice au valoarea impozabila mai mare dupa calculul actual, fara a fi necesara raportarea la Studiile de piata referitoare la valorile orientative privind proprietatile imobiliare din Romania, administrate de Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania. Cu toate acestea, pentru a respecta ad litteram legea, vom fi nevoiti sa verificam, calculam si sa comparam fiecare rol in parte (aproximativ 6000 roluri) si sa alegem varianta cea mai mare.

b) La cladirile nerezidentiale detinute de persoane fizice — din verificarile initiale am constatat ca majoritatea valorilor impozabile sunt mai mari in Studiile de piata referitoare la valorile orientative privind proprietatile imobiliare din Romania, administrate de Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania decat in varianta actuala, deci vom aplica calculul impozitului conform OG 16/2022, in cea mai mare proportie.

In acest caz avem un numar de aproximativ 250 roluri care vor trebui verificate, calculate si comparate.

c) La cladirile rezidentiale detinute de persoane juridice — din estimarile noastre am constatat ca sunt cazuri in care valoarea impozabila este mai mare decat cea rezultata din Studiile de piata referitoare la valorile orientative privind proprietatile imobiliare din Romania, administrate de Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania si altele unde valoarea impozabila este mai mare din calculul actual. Si aici vom lua caz cu caz pentru a aplica varianta corespunzatoare. La aceasta categorie avem un numar de 30 roluri fiscale.

d) La cladirile nerezidentiale detinute de persoane juridice, in procent de 80%, valoarea impozabila calculata in acest moment este mai mare decat cea calculata conform OG16/2022. Precizam ca suprafata cladirii nu figureaza in evidentele noastre fiscale intrucat, aceasta nu a fost luata niciodata in calcul pentru stabilirea impozitului si nici formularul tipizat model ITL a1 declaratiei fiscale nu prevede inscrierea suprafetei cladirii. Avem in jur de aproximativ 600 roluri fiscale (asa cum am mentionat si mai sus, fara a avea si suprafetele cladirilor) in care va trebui sa calculam in functie de elementele pe care le avem, valoarea impozabila a cladirii.

Cele 2 modalitati de calcul permise de legiuitor se refera la calculul valorii impozabile determinate conform Studiilor de piata referitoare la valorile orientative privind proprietatile imobiliare din Romania, administrate de Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania sau stabilirea valorii impozabile conform datelor existente in baza de date la 31 decembrie 2022.

Fiind un numar mare de roluri fiscale, cumulat cu obligativitatea de a calcula in cele 2 moduri fiecare impozit datorat de contribuabili, va propunem sa ne permiteti estimarea unor categorii de impozite, estimari care vor fi corectate de declaratia contribuabilului, in cazurile in care estimarile noastre nu vor corespunde realitatii.

Autoritatea centrala doreste tranzitia catre un mod de calcul al impozitelor datorate bugetelor locale cu raportare directa la valoarea de piata a imobilelor. Pentru punerea in practica a acestei proceduri. Studiile de piata referitoare la valorile orientative privind proprietatile imobiliare din Romania, administrate de Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania, reprezinta un etalon al valorilor de piata existente in acest moment pe piata imobiliara din Romania. Din consultarea acestor studii de piata am constatat ca exista criterii diferite de calculare a valorii impozabile fata de cele prevazute de lege pana la acest moment.

In ceea ce priveste calculul valorii impozabile pentru cladirile detinute de persoane fizice si persoane juridice, amplasate in blocuri de locuinte, unul dintre criteriile existente in Studiile de piata referitoare la valorile orientative privind proprietatile imobiliare din Romania, administrate de Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania este numarul de camere din care este alcatuit acest imobil.

Fiecare camera are un corespondent denumit in Studiile de piata referitoare la valorile orientative privind proprietatile imobiliare din Romania, administrate de Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania — ”confort”, criteriu care nu se regaseste in modul nostru de calcul.

Practic, nu este posibila identificarea numarului de camere pentru apartamentele pe care le avem in evidenta fiscala, ci numai suprafetele utile si suprafetele construite desfasurate ale intregului apartament. In scopul corelarii acestor informatii am facut o medie a suprafetelor corespunzatoare unitatilor locative incepand de la 1 camera pana la 5 camere conform Legii locuintei nr.114/1996 si a reiesit suprafata construita medie de 35 mp pe care o vom lua in calcul la stabilirea valorii impozabile.

Calcululele sunt estimative si sunt in conformitate cu Legea locuintei nr.114/1996 si ele vor fi corectate in cazul in care contribuabilul depune declaratie cu o situatie care nu corespunde cu calculul.

De asemenea, in cazul imobilelor tip casa, in Studiile de piata referitoare la valorile orientative privind proprietatile imobiliare din Romania, administrate de Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania valoarea impozabila este diferentiata pentru case parter si case cu etaj, iar institutia noastra nu are aceste diferentieri in baza de date.

Solutia pe care am gñsit-o este aceea de a incadra toate imobilele tip casa in categoria ”casa —parter”, urmand ca, daca detinatorii vor veni sa declare o alta structura a imobilului detinut, sa procedam la modificarea in consecinta a calcululelor.

III. In ceea ce priveste cotele de impozitare, in Ordonanta Guvernului nr.16/2022 nu se mai face deosebire intre persoane fizice si persoane juridice, se tine cont numai de destinatia imobilului asa cum s-a inceput in anul 2016, legiuitorul lasand la latitudinea autoritatii locale stabilirea de cote diferentiate de impozitare pentru persoane fizice si pentru persoane juridice in functie de nevoile bugetului local.

Astfel, propunem mentinerea in continuare a 4 cote de impozitare pentru cladirile rezidentiale si nerezidentiale detinute de persoane fizice si persoane juridice.

1. Cota de impozitare pentru cladirile cu destinatie rezidentiala detinute de persoane fizice

Am efectuat o serie de simulari si am constatat ca in majoritatea cazurilor, valoarea impozabila conform evidentei noastre actuale este mai mare decat cea din Studiile de piata referitoare la valorile orientative privind proprietatile imobiliare din Romania, administrate de Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania si propunem cota de impozitare de 0,13% asupra valorii cladirii.

2. Cota de impozitare pentru cladirile cu destinatie nerezidentiala detinute de persoane fizice

Pana la acest moment, valoarea impozabila in acest caz a fost calculata pe baza raportului de evaluare, autorizatiei de construire, valorii din contract sau prin aplicarea cotei de 2% la valoarea rezultata conform art.457 — Cod fiscal. In aceasta situatie, in majoritatea cazurilor, valorile impozabile sunt mai mari in Studiile de piata referitoare la valorile orientative privind proprietatile imobiliare din Romania, administrate de Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania. Propunem cota de 0,8% asupra valorii cladirii.

3. Cota de impozitare pentru cladirile cu destinatie rezidentiala detinute de persoane juridice

Cota de impozitare aplicata pana in acest moment a fost de 0,3% asupra valorii cladirii.

Din simularile efectuate am constatat ca o parte dintre valorile impozabile sunt mai mari in Studiile de piata referitoare la valorile orientative privind proprietatile imobiliare din Romania, administrate de Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania si unele sunt mai mari in baza noastra de date. Si in acest caz se va lua rol cu rol pentru a se stabili valorile corecte.

Propunem cota de impozitare de 0,3% aplicata la valoarea impozabila a cladirii.

4. Cota de impozitare pentru cladirile cu destinatie nerezidentiala detinute de persoane juridice

Cota de impozitare a fost de 1,56% aplicata la valoarea impozabila rezultata din raport de evaluare, autorizatie de construire, valoare contract, valoare contabila.

Din simularile efectuate pe baza datelor pe care le detinem am constatat ca valorile impozabile din Studiile de piata referitoare la valorile orientative privind proprietatile imobiliare din Romania, administrate de Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania sunt considerabil mai mici.

Problema in aceasta situatie este ca modalitatea veche de calcul facea trimitere numai la valorile inregistrate in raportul de evaluare/contabilitate, fara a fi necesara identificarea suprafetelor cladirilor detinute de persoanele juridice. In acest moment, in cele aproximativ 600 roluri fiscale, nu avem completate suprafetele acestor cladiri. Dat fiind timpul extrem de mic de implementare a prevederilor OG 16/2022, dar si faptul ca in evidenta fiscala nu avem documentele din care sa putem prelua aceste suprafete, am propus instiintarea contribuabililor asupra posibilitatii de a depune declaratii de impunere si documente justificative din care sa rezulte suprafata cladirii detinute, precum si anul de construire.

In cazul in care contribuabilii nu vor depune declaratii de impunere, si nu vom avea documente din care sa identificam suprafetele cladirilor, vom prelua datele existente la acest moment in baza de date si le vom folosi pentru anul 2023.

Pentru a mentine suma colectata la aceasta sursa de venit, dar si pentru a nu afecta activitatea agentilor economici, propunem pentru anul 2023 cota de impozitare de 1,6% .

Pentru cladirile utilizate pentru activitati din domeniul agricol, impozitul/taxa pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de 0,4% asupra valorii clădirii.

Pentru cladirile care au in componenta atat spatii cu destinatie rezidentiala, cat si spatii cu destinatie nerezidentiala, impozitul taxa pe cladiri se determina in functie de destinatia suprafetelor cu o pondere mai mare de 50% si se calculeaza prin aplicarea cotei corespunzatoare destinatiei majoritare, asupra valorii intregii cladiri.

Sef Birou Venituri

Ec. Solomon Gabriela