



THE WORLD BANK

Impozitul pe proprietate în România -- Revizuirea elaborării și a implementării, în contextul practicilor din țările UE și OCDE

**Pregătit în cadrul Serviciilor Rambursabile de Consultanță, pentru
întărirea capacității de elaborare a politicilor fiscale**

31 ianuarie 2014

Prezentul raport a fost pregătit de Leif Jensen, Specialist Senior pentru sectorul public al Băncii Mondiale, făcând parte dintr-o echipă a Băncii Mondiale conduse de Munawer Khwaja, Specialist principal în Sectorul public, pentru a oferi Servicii rambursabile de consultanță pentru consolidarea capacității de elaborare a politicilor fiscale, pentru Ministerul Finanțelor Publice. Suportul legislativ a fost asigurat de Otilia Bujor și de Alin Chitu, experți români în fiscalitate.

Echipa Băncii Mondiale a avut discuții constructive cu dl. Dan Manolescu, Secretar de Stat în Ministerul Finanțelor Publice (MFP), cu dl. Bodgan Huțucă, Director General pentru politici fiscale din MFP și cu alți oficiali din MFP, care desfășoară activități legate de impozitul pe proprietate.

Echipa dorește să-și exprime recunoștința față de omologi, pentru discuțiile avute, care au stat la baza analizei și a variantelor recomandate în acest raport. Suntem recunoscători și pentru discuțiile extrem de utile avute cu personalul Băncii Mondiale din România și cu cei ai FMI. Echipa Băncii Mondiale așteaptă cu nerăbdare să prezinte detaliat constatările din acest raport, în cadrul sesiunilor de formare și să discute despre următorii pași pentru România.

Impozitul pe proprietate în România

Revizuirea elaborării și implementării, în contextul practicilor din statele UE și OCDE

1. Rezumat executiv

Context

În 2011, veniturile din impozitul pe proprietate în România au fost de 0,8% din PIB, față de o medie de 2,1% pentru grupul țărilor UE-27. România ocupă poziția 19 din 27 de state în ceea ce privește veniturile obținute din impozitul pe proprietate, exprimat ca procent din PIB¹. În ceea ce privește veniturile din impozite pe bunuri imobile, recurente cu obligație de plată anuală, procentul din PIB a fost de 0,7% în 2011, față de 1,3% media în UE-27. Mai mult, ponderea veniturilor fiscale din taxe și impozite în PIB a fost de 28,2% în 2011, cu aproximativ zece puncte procentuale mai mică decât media UE-27, iar structura veniturilor fiscale este dominată, în mare măsură, de către impozitele indirecte. Aproape 47% din venitul colectat din impozite provine din impozite indirecte, față de 34-35%, cât este în grupul UE-27. Un impozit pe proprietate corect și flexibil ar contribui la atingerea unei structuri de impozitare mai regresive în România.

Guvernul român analizează variante de modernizare a tehnicilor de impunere a impozitului pe proprietate. România este „o țară a proprietarilor”, aproximativ 90% din populație deținând propria locuință, față de 70%² media în UE. Cu toate acestea, doar 27% din impozitele recurente pe bunuri imobile sunt generate de „persoanele fizice”, folosindu-se o evaluare pe baza „dreptului de proprietate și a suprafeței”, cu o rată de impozitare de 0,1%. Persoanele juridice generează restul de 68%, cota impozitul pe clădiri variind între 0,25% - 1,5%, în funcție de valoarea contabilă a proprietății. În plus, în prezent impozitul pe teren nu este folosit suficient ca sursă de impozitare.

În vederea unui randament mai bun, îmbunătățirea politicii de impozitare a proprietății din România s-ar putea concentra pe o schemă fiscală mai echitabilă, mai corectă și flexibilă, cu modificarea bazei de impozitare, a ratei și a politicii de exceptări de la impozitare, precum și a facilităților administrative la impozitare, în special crearea unui cadastru național al clădirilor, combinat cu actualul registru funciar național.

Pentru a sprijini autoritățile din România să îmbunătățească politica de impozitare a proprietăților, această notă analizează variantele de elaborare și implementare a politicii în România, făcând trimitere la practicile și experiențele altor state din UE și OCDE, când este cazul.

Nota este organizată după cum urmează: Secțiunea 2 descrie veniturile din impozitul pe proprietate din România în contextul mai general al nivelului și structurii veniturilor din impozitul pe proprietate, în statele selectate din UE și OCDE. Secțiunea 3 analizează detaliat variantele de elaborare – evaluare a bazei de impozitare, rate de impozitare și exceptări – și de implementare – prerogative de impozitare la diferite niveluri din administrație și sisteme de administrare fiscală – în România, dar și comparativ cu șase țări din UE. În final, Secțiunea 4 abordează problemele specifice ale elaborării și implementării impozitării infrastructurii ce constă în imobile prin destinație utilizate în industrie și minerit.

Principale constatări și recomandări:

¹ *Tendențe de impozitare în Uniunea Europeană*, Ediția 2013, EUROSTAT

² Sursele de informații despre impozitul pe proprietate în România, pentru acest raport, sunt: raportul AT FMI, septembrie 2013.

- Administrațiile locale din România preferă alocările-transferurile de la Bugetul General Consolidat și alte aranjamente pentru împărțirea veniturilor de la bugetul central. Astfel, utilizarea propriilor resurse din impozitare, mai ales a celor din impozitarea proprietăților, nu este exploatată pe deplin. Prin urmare, este nevoie de sprijin administrativ de la centru pentru utilizarea surselor de impozitare, inclusiv pentru sistemele și registrele naționale de administrare statistică a proprietăților imobiliare.
- Doar 15% din totalul proprietăților sunt înregistrate în cadastrul național și/sau în registrul funciar. Declarațiile depuse în scopul impozitării proprietății sunt slab susținute de date de la nivel local sau central. Rata de conformare la plata impozitelor locale (în prezent de 50-75%³) ar avea de câștigat de pe urma unor sisteme administrative îmbunătățite, în special a unui cadastru central.
- Deși continuă să fie în urmă în ceea ce privește raportul impozite/PIB, România a reușit în ultimii ani să reducă decalajul față de alte state. Reevaluarea proprietăților din România a contribuit semnificativ la creșterea veniturilor, obținută din veniturile din impozitele recurente și din veniturile rezultate din impozitarea transferului de proprietate.
- Reformele în elaborarea și implementarea politicilor pot fi dezvoltate în următoarele direcții:
 - O bază de impozitare largă dar simplă, stabilită în funcție de destinație/utilitate și de valoarea pe piață a proprietății. O impozitare a proprietății modernă și flexibilă necesită o evaluare a bazei de impozitare în funcție de scopul folosirii (destinație) și de valoarea de piață. Experiența din țările OCDE a dovedit că modelul de impunere a suprafeței drept bază impozabilă – chiar și versiunile cele mai sofisticate – este mai puțin eficient când vine vorba de oferirea unei baze de impozitare solide și echitabile.
 - Baze de impozitare ajustate frecvent, pentru a reflecta modificarea valorilor de piață, inclusiv inflația.
 - Aranjamente administrative care asigură o colectare eficientă și un grad ridicat de conformare. Par a fi necesare mai puține scutiri, și acestea bine țintite, precum și identificarea clară a rolurilor și răspunderii la nivelul diferitelor administrații, inclusiv eliminarea aranjamentelor de transferuri a veniturilor bugetare din impozite între diferite structuri administrative.
 - Suport administrativ modern, inclusiv publicitate mobilă și imobiliară în cadastre centralizate, combinând înregistrarea terenurilor și a clădirilor/ infrastructurii într-o singură bază de date națională.
 - Sprijinul continuu din partea unei profesii a evaluatorilor dezvoltată este necesar, fiind un element important în asigurarea calității inițiativelor de reformă.
- În paralel cu implementarea pașilor de reformă propuși, bazele de impozitare reprezentate de bunurile imobile – atât imobile cu destinație de locuință cât și cele cu caracter investițional - ar putea deveni piatra de temelie a impozitului pe proprietate. Impozitarea bunurilor mobile personale ar putea fi redusă, sau chiar ar putea dispărea treptat. Doar câteva state din OCDE sau UE obțin venituri din impozitarea bunurilor mobile. Impozitul pe transferul de proprietate nu trebuie majorat, din cauza efectelor de distorsiune, conștientizate la scară largă; în cel mai bun caz, acesta poate fi păstrat la actualul nivel.
- Impozitarea infrastructurii miniere și industriale. Ca observație generală, este greu să se identifice cele mai bune practici și termeni de comparație la nivel internațional pentru baza de impozitare, rata impozitelor și aranjamente instituționale. În mai multe țări acest impozit este inclus deja în regimul și politica impozitului pe profit, care, la rândul său, reflectă mediul și condițiile de afaceri din diverse sectoare și sub-sectoare ale industriei. Cu toate acestea, din exemplele prezentate în Secțiunea 4 se pot desprinde câteva practici:
 - Multe țări au o formă de impozit pe proprietate, pentru infrastructura din industrie și minerit, care acoperă terenul, clădirile, instalațiile și echipamentele, conductele, etc
 - În funcție de gradul de specializare al industriei (e.g., petro-chimică, rafinării, energie electrică) bunurile sunt mai mult sau mai puțin specializate pentru a respecta necesitățile respectivului proprietar, iar valoarea de piață nu este ușor de evaluat. Din acest motiv, valoarea impozabilă este asimilată valorii contabile.

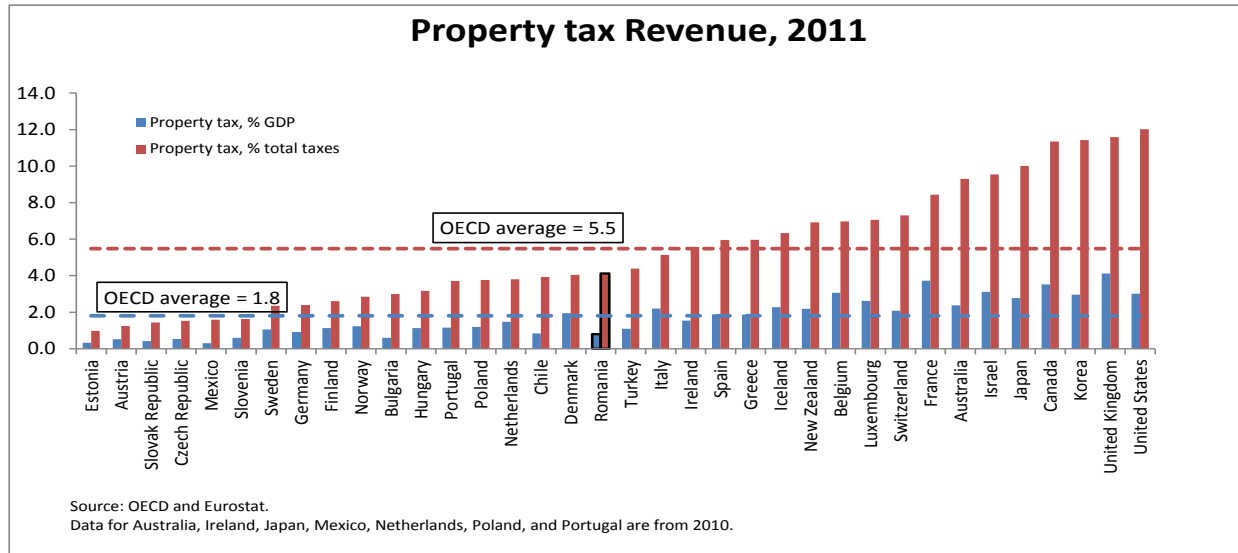
³ Ibid, paragraf 29

- Conducele sunt considerate a fi o singură proprietate și sunt evaluate ca o singură imobilizare, indiferent de caracterul lor, care uneori poate fi transnațional; valoarea contabilă este folosită pentru evaluarea bazei de impunere, însă ajustată de obicei în sens negativ în funcție de venitul generat de companie,
- Stimulentele fiscale pot fi multiple și de multe ori, considerabile. Ele pot fi legate de sprijinirea deciziilor de investi în infrastructură (proprietățile în construcție, sau cele care nu sunt în folosință pot fi scutite); de promovarea creșterii și creării de noi locuri de muncă (numărul de noi locuri de muncă create anulează o parte din valoarea investiției, la calculul bazei de impozitare); sau cu reducerea pagubelor rezultate în urma activităților industriale (echipamentul de control al poluării poate fi scutit de la includerea în baza de impozitare).
- Cotele de impozitare a proprietăților par să varieze semnificativ de la o jurisdicție la alta și politica privind cota reflectă, de obicei, politica generală a ratelor de impozit și regimul fiscal pentru impozitul pe profit. De exemplu, impozitul pe instalațiile de foraj și pe conduite ar putea fi văzut ca o posibilă cauză pentru creșterea costurilor, dacă nu este integrată sau inclusă cu atenție în cadrul fiscal extins pentru deținerea impozitului pe profit. În plus, rata de impozitare poate să țină cont și de posibilele costuri suportate din cauza deteriorării proprietății în urmă activităților industriale.
- Având în vedere natura extrem de specializată a acestor industrii și impactul pe care îl au asupra rezultatelor/ PIB-ului național, tendința este ca ele să fie evaluate central, iar veniturile să fie distribuite către nivelurile inferioare ale administrației, pe baza unor formule de calcul.
- Per ansamblu, în ceea ce privește impozitul pe proprietăți pentru infrastructura industrială, actualul nivel de impozitare a profitului și impozitare a proprietăților în România par să permită niște majorări, în comparație cu alte țări. În România, impozitul pe profit este de 16%, nemaifiind modificat de mult timp, în timp ce media în UE era de 22,8% în 2013, iar cea din OCDE de 25,3%. Din 2006, rata a fost redusă, în medie, cu 3-5 puncte procentuale în țările OCDE și UE.

2. Comparații internaționale privind nivelul și alcătuirea impozitului pe proprietăți

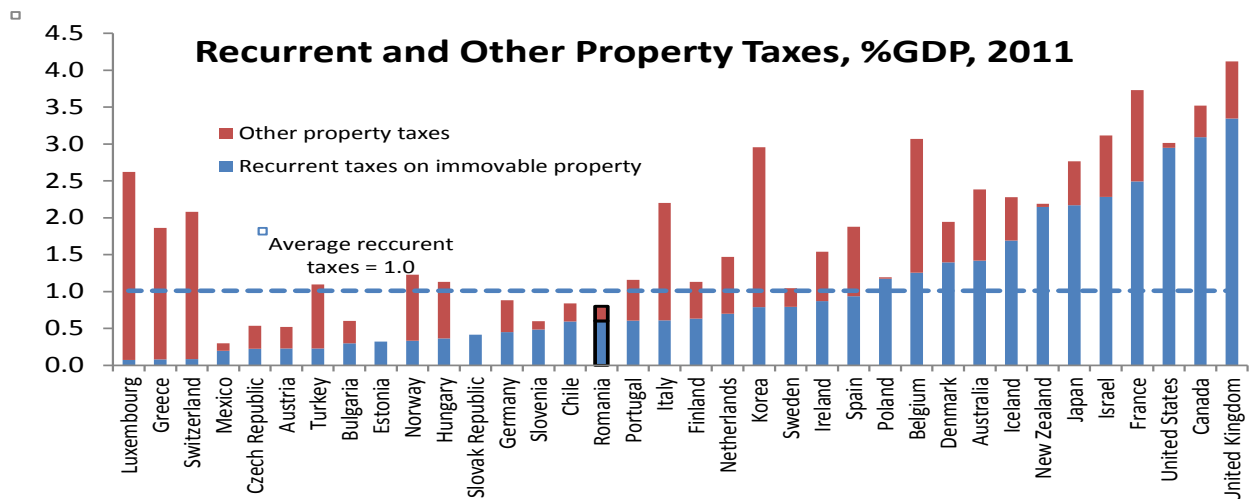
Deși în ultimii zece ani (2002-2011) veniturile din impozitarea proprietăților au crescut, în medie, cu 2,7 procente, venitul total obținut din impozitul pe proprietăți, ca procent din PIB, este cu 1 punct procentual sub media OCDE din 2011 (graficul 1). Pentru același an, venitul obținut din impozitul pe proprietăți, raportat la totalul taxelor colectate, a fost cu 1,4 puncte procentuale mai mic decât media OCDE.

Graficul 1. Impozitul pe proprietăți în statele OCDE și UE selectate



După cum reiese din Graficul 2, veniturile din impozitele recurente pe bunuri imobile, reprezenta în 2011, aproximativ 75% din totalul impozitului pe proprietăți din România. Raportul venituri din impozitele pe bunuri imobile, față de totalul impozitului pe proprietăți variază de la 3 procente în Luxemburg la 100 de procente în Estonia și Slovacia. Cu 75%, România este peste media din statele OCDE, de 58 de procente.

Graficul 2. Impozitul pe proprietăți, după tipul și procentul din PIB. Statele OCDE și UE selectate. 2011

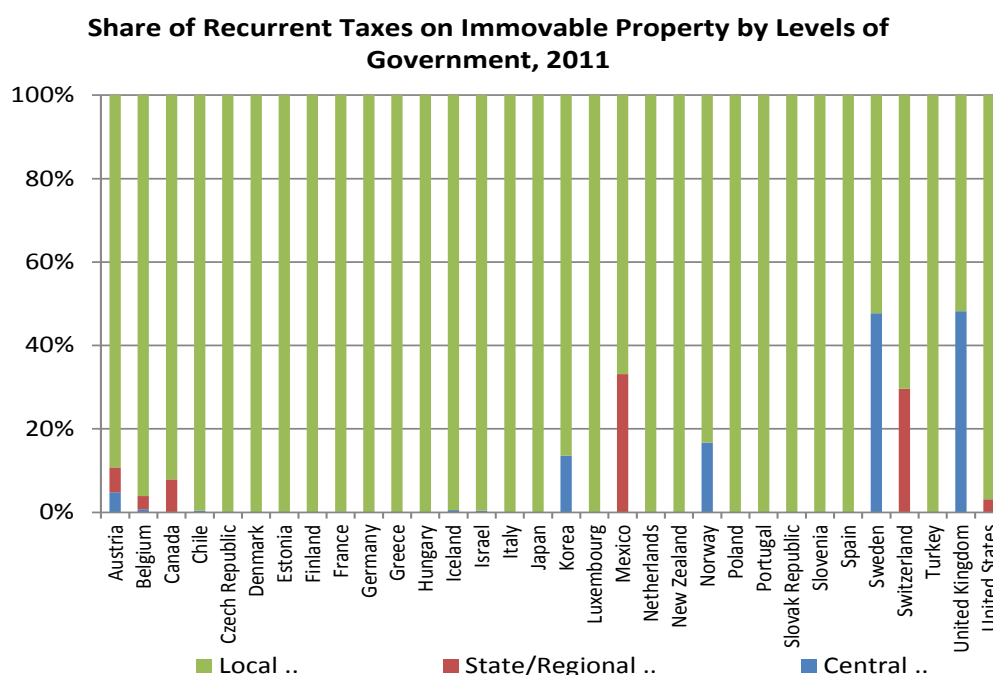


Nivelul veniturilor periodice din impozitarea proprietăților este strâns corelat cu funcția administrațiilor locale și modelul de finanțe publice implementat. Referitor la *Graficul 2*, în țări precum Canada, Regatul

Unit, SUA și, într-o oarecare măsură, Franța, veniturile din impozitarea proprietăților sunt principala și cea mai mare sursă de finanțare pentru administrațiile locale, acoperind funcțiile centrale ce le-au fost atribuite acestor administrații. Iar procentul destul de mare reprezentat de impozitul pe proprietăți, raportat la PIB, în Regatul Unit și SUA, se explică, într-o oarecare măsură, în felul acesta. În alte țări, unde venitul strâns din impozitarea proprietăților este mai modest, administrațiile locale au o structură mai diversificată în ceea ce privește finanțarea, veniturile din impozitarea proprietății fiind doar una din sursele de finanțare. Printre aceste țări se numără Spania, Suedia, Danemarca, Italia și România. Însă, indiferent de ponderea pe care veniturile colectate din impozitarea proprietăților o au în structura generală a fondurilor, ca regulă generală, cu doar câteva excepții, administrația locală este beneficiarul veniturilor strânse din impozite periodice pe proprietate. După cum se observă în *Graficul 3*, doar în Regatul Unit, în SUA, Suedia, Norvegia și Coreea administrația centrală reține o parte însemnată a veniturilor, în timp ce în Mexic și în Elveția, administrațiile regionale sunt beneficiarii veniturilor, împreună cu cele locale. În ceea ce privește venitul din transferul proprietăților, foarte puține țări, printre care și România, alocă o parte a veniturilor către administrația centrală (în mare măsură întrucât acest impozit nu reprezintă un impozit aferent transferului de proprietate ci un impozit datorat de persoane fizice pentru veniturile din transferul activelor imobiliare din patrimoniul personal). Acest aspect este discutat mai în detaliu în Secțiunea 3.

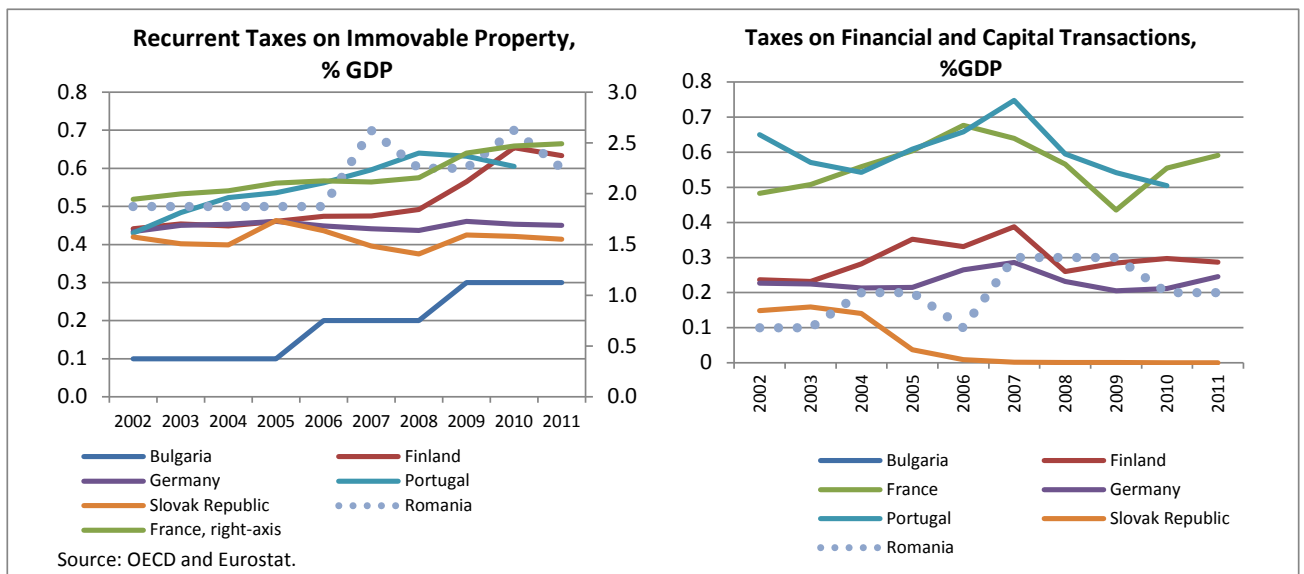
În *Graficul 4* perspectiva este restrânsă la practicile din România, raportat la un eșantion de șase țări din UE. Dacă ar fi să comparăm veniturile din impozite pe bunuri imobile datorate anual, pentru ultimii 10 ani, cu excepția Franței, care a depășit cu mult restul grupului, în medie România prezintă o situație mai bună decât restul țărilor din eșantion. Media veniturilor din aceste impozite pe ultimii 10 ani este de 0,6 procente din PIB, față de media de 0,4 procente a grupului (excluzând Franța). În ceea ce privește impozitele din vânzarea proprietăților, Franța și Portugalia sunt cu mult peste restul grupului. Cu toate acestea, în ultimii ani România a mai redus din „discrepanțele” față de Germania și Finlanda.

Graficul 3. Venituri din impozitarea proprietăților, după nivelul administrației



Source: OECD
Data for Greece, Mexico, Netherlands, Poland, and Portugal are from 2010.

Graficul 4. Impozitele pe proprietăți, ca procent din PIB. Comparăție între România și alte state din UE



În ceea ce privește inițiative majore care să ducă la o creștere a veniturilor colectate din impozitul pe proprietăți, realizate în ultimii ani de țările selectate

- ❖ Impozitele pe proprietate au fost majorate în Franța, Portugalia și în anumite zone din Germania. În anumite state din Germania ('Länder'), în 2010 și 2011 a crescut impozitul pe tranzacții imobiliare. În plus, multe primării au crescut impozitele pe bunuri imobiliare, care se plătesc anual. Și în Franța administrațiile locale au majorat impozitele recurente pe bunuri imobiliare, (taxe d'habitation and taxe foncière). În Portugalia, impozitul pentru anumite proprietăți imobiliare a crescut de la 1% la 5% în 2011, iar o reducere acordată în trecut pentru impozitul perceput pentru transferul anumitor proprietăți imobiliare a fost revocată.
- ❖ După cum se menționează în Secțiunea 3, reevaluarea proprietăților din România a contribuit semnificativ la creșterea veniturilor, obținute din impozite periodice și impozitarea transferului de proprietate. Administrațiile locale au asistat la o modificare a profilului fondurilor de care dispun, veniturile obținute din impozitarea proprietăților, raportate la din veniturile totale, având o cotă din ce în ce mai mare, în timp ce transferurile de la centru s-au micșorat.

Inițiative semnificative în câteva alte state membre UE, pe perioada 2011-2013⁴:

- ❖ Impozitul pe proprietăți a fost majorat în Cehia, Grecia, Letonia și Olanda. În Cehia, rata impozitului pe terenuri și clădiri s-a dublat în 2010, singurele impozite care au rămas neschimbate fiind cele pe clădiri și spații nerezidențiale folosite pentru alte activități de afaceri. Grecia a reintrodus impozitul progresiv pentru proprietățile mari, cu o cotă care variază între 0,1% și 2%, înlocuind astfel cota unică de impozitare, de 1%. În Letonia, impozitul pentru terenuri și clădiri folosite în scopuri nerezidențiale a fost majorat în 2010 de la 1% la 1,5% din valoarea proprietății, și a fost introdusă impozitarea clădirilor rezidențiale, cu o cotă progresivă, de 0,1%, 0,2% sau 0,3%. Și în Olanda s-a înregistrat o ușoară majorare a impozitului pe clădiri, unde a fost introdus un element progresiv.
- ❖ Mai mult, în anumite țări măsurile încearcă să facă o impozitare progresivă a proprietății, concentrându-se pe proprietățile scumpe, pentru a atenua posibilul impact social. În iunie 2012 Slovenia a introdus un impozit pe bunurile imobile de valoare (proprietățile folosite în scopuri comerciale sau pentru afaceri sunt excluse). Pentru proprietățile de peste 1 milion de euro se va aplica o cotă de 0,5% (1% pentru cele de peste 2 milioane de euro). Impozitul a fost apoi modificat în ianuarie 2013, scăzând plafonul la 500.000 de euro și introducând cote mai mici pentru proprietățile

⁴ Reforme fiscale în statele membre ale UE 2011, EC, Economia europeană, 2011; Reforme fiscale în statele membre ale UE 2013.

rezidențiale. În Irlanda, în iulie 2013 a fost introdus un nou impozit local pe proprietăți (rata pentru proprietățile rezidențiale va fi de 0,18% pentru proprietățile cu o valoare de până într-un milion de euro și de 0,25% pentru restul). În Regatul Unit un nou impozit a intrat în vigoare în aprilie 2013, aplicabil proprietăților cu o valoare impozabilă de peste 2 milioane de lire sterline, deținute de anumite persoane juridice (i.e. companii, parteneriate cu membrul unei companii și scheme colective de investiții), perceput anual. În Letonia, începând cu 2013 legea permite o posibilă reducere a impozitului pe proprietăți pentru familiile cu minim trei copii.

- ❖ În ceea ce privește impozitul pe transferul de proprietate, Finlanda și Cehia au majorat cotele, care acum sunt de 2%, respectiv 4%. În Regatul Unit, proprietățile cu o valoare de peste 2 milioane de lire, achiziționate de persoane fizice și juridice, sunt supuse unui impozit mai mare pentru tranzacții (7%, respectiv 15%), începând cu martie 2012.

3. Elaborarea și punerea în aplicare a politicilor – analiza opțiunilor

3.1 Caracteristicile impozitării proprietăților

Într-o perioadă în care măsurile de austeritate și cele fiscale sunt subiecte prioritare pe agenda politică din Europa, anumite baze de impunere relativ inflexibile pot fi favorizate atunci când se dorește găsirea unor noi surse generatoare de venituri considerabile la bugetul de stat. Impozitarea proprietăților este o astfel de sursă de venituri fiscale, deoarece nu are un impact negativ asupra creșterii, mai ales când se realizează sub forma impozitelor pe proprietățile imobiliare plătite cu regularitate. Așa cum s-a menționat în secțiunea 2, măsura în care bugetele se bazează pe impozitarea proprietăților ca sursă de venituri diferă de la o țară la alta, astfel că există o marjă suficientă pentru creșterea acestui tip de impozite în multe țări.

Pe lângă lipsa de elasticitate, impozitul pe proprietate este considerat just, având costuri administrative și de conformitate relativ scăzute, în timp ce baza de impozitare a proprietăților imobiliare oferă proiecții predictibile și stabile ale veniturilor la buget. Datorită acestor caracteristici, impozitul pe proprietate a devenit sursa preferată de venituri la bugetele autorităților locale, permițându-le acestora să stabilească corelații solide între cheltuielile locale – beneficii sociale, infrastructură - pe de o parte, și impozitele și taxele locale încasate, pe de altă parte. Peste 95% din taxele și impozitele pe proprietățile imobiliare reprezintă venit la bugetele autorităților locale (v. secțiunea 2). Totuși, în același timp, impozitele pe proprietate sunt foarte vizibile, iar în multe țări sunt singurele taxe plătite direct de contribuabili, de obicei o dată pe an și retroactiv. De asemenea, impozitele pe proprietate sunt greu de eludat sau evitat.

Pentru ca aceste caracteristici pozitive să devină realitate, este necesar un proces de elaborare și punere în aplicare a unor politici centrate pe:

- O bază de impunere largă dar simplă, stabilită în funcție de destinația/folosința și valoarea proprietății. Un sistem fiscal modern, echitabil și flexibil necesită stabilirea bazei de impunere în funcție de destinație și valoare.
- Bazele și cotele de impunere trebuie ajustate cu regularitate, pentru a reflecta evoluțiile în valorile de piață, inclusiv evoluția inflației
- Instituirea de mecanisme administrative pentru colectarea eficientă și asigurarea unui grad ridicat de conformitate. Acordarea unui număr redus de scutiri fiscale punctuale, alături de identificarea clară a rolurilor și liniilor de răspundere la diferitele niveluri ale administrației
- Suport administrativ modern, inclusiv înregistrarea terenurilor și proprietăților în registrele centrale de cadastru, precum și consolidarea profesiei de evaluator.

Aceste provocări legate de elaborarea și punerea în aplicare a politicilor sunt discutate mai jos, printr-o analiză comparativă între practicile din șase țări și opțiunile de politică avute în vedere în prezent în România. Totuși, trebuie subliniat faptul că nu există „un singur model” valabil sau o „practică preferată”. Aplicarea impozitelor

pe proprietate depinde de cultură, tradiție, rolul autorităților locale și motivele politice care determină regimurile de impunere a proprietății, cum ar fi impozitarea averilor, atenuarea boom-urilor imobiliare prin aplicarea unui impozit pe transferul de proprietate, sau asigurarea unei surse stabile și recurente de venituri la bugetul local.

3.2 Impozitarea proprietăților – Surse

Deși impozitarea proprietăților imobiliare, în special a locuințelor, reprezintă obiectul major și principal al bazelor de impunere a proprietăților, există și alte bunuri personale impozabile care pot fi incluse.

Totuși, doar câteva țări includ **proprietățile personale mobile** în baza de impunere a proprietăților. Aceste țări includ Grecia, Georgia⁵, Bulgaria⁶ și România, precum și guvernele statelor și districtelor din SUA⁷. Printre proprietățile personale supuse impunerii se numără avioane⁸, ambarcațiuni, autovehicule, casete de valori, dar și proprietăți necorporale precum brevete și conturi bancare, care nu au legătură cu folosirea sau deținerea vreunei proprietăți imobiliare. Cu excepția Greciei și statelor din SUA, veniturile din aceste surse fiscale sunt marginale. În SUA, proprietățile personale mobile reprezintă aproximativ 9-10% din baza totală de impunere a proprietăților, însă acest procent este în scădere, iar numai 18-20 dintre statele americane aplică această impozitare pe bunurile amintite anterior.

Există numeroase surse de taxe și impozite pe proprietăți, printre care: impozite plătite cu regularitate, impozitul pe avere, moștenire și cadouri, impozitul pe transferurile de capital. În România nu există un impozit pe **avere sau moștenire**; în ceea ce privește moștenirile, există însă o excepție, în sensul că se datorează un impozit numai dacă succesiunea nu este finalizată în termen de doi ani. Absența unor impozite pe averea netă este o practică conformă cu practica internațională, existând doar foarte puține țări (Luxemburg, Norvegia și Elveția) care colectează venituri importante dintr-o astfel de bază de impunere.

Veniturile fiscale din **transferul de proprietate** reprezintă o parte importantă a veniturilor totale din impozitele pe proprietate în România, Italia, Olanda și Germania, dar și în țări precum China, Regiunea Administrativă Specială Hong Kong și Singapore. Deși în acestea din urmă motivele țin în special de ținerea sub control a majorării prețurilor proprietăților și speculațiilor, impozitele pe transfer sunt instituite în special pentru a asigura o mobilizare generală a veniturilor.

Este recunoscut faptul că impozitul pe transferul de proprietate generează o serie de efecte de distorsiune: împiedică mobilitatea forței de muncă, inducând astfel eventuale costuri de navetă; restricționează tranzacțiile pe piața imobiliară mai mult decât ar fi normal și descurajează deținerea de proprietăți imobiliare în favoarea închirierii. În fine, spre deosebire de veniturile din impozitele pe proprietăți plătite cu regularitate, veniturile din această categorie sunt foarte volatile, astfel că nu pot fi luate în considerare în mod corespunzător în procesul de bugetare. Din această cauză, veniturile din impozitele pe transferul de proprietate sunt considerate adesea venituri neprevăzute. Impozitul pe transferul de proprietate în România este reglementat în mod specific la impozit pe venit. Persoanele fizice care vand proprietati datoreaza impozit pe venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal între 1% și 3%, în funcție de procedurile propriu zise de vânzare și anii de deținere a dreptului de proprietate. După cum reiese din Tabelul 1, impozitul pe transferul de proprietate din România se afla la limita de jos în raport de statele membre ale Comunității Europene, ceea ce reprezintă, dintr-un punct de vedere al eficienței, o poziție convenabilă. De la izbucnirea crizei financiare, în

⁵ McCloskey (ed), A primer, p 42

⁶ "Improvement of Local Property Tax Administration", NALAS, p 14

⁷ M. Bell, Tax Encyclopedia, p 296

⁸ Ungaria a introdus un impozit pe proprietăți în ianuarie 2010, cu aplicare la proprietățile imobiliare, ambarcațiuni, aeronave și autoturisme de mare putere. Impozitul pe proprietățile imobiliare adoptat de Parlament a fost ulterior anulat de Curtea Constituțională, astfel că impozitul pe proprietate a fost abrogat integral în iulie 2010.

perioada 2007-2011, majoritatea țărilor au înregistrat o scădere a veniturilor din transferurile de proprietăți, după cum reiese din graficul 5. În România însă veniturile s-au triplat, de la 0,1% la 0,3% din PIB (v. graficul 4, p. 5).

Tabelul 1: Ratele de impunere a tranzacțiilor imobiliare în zona euro, 2012 (1)

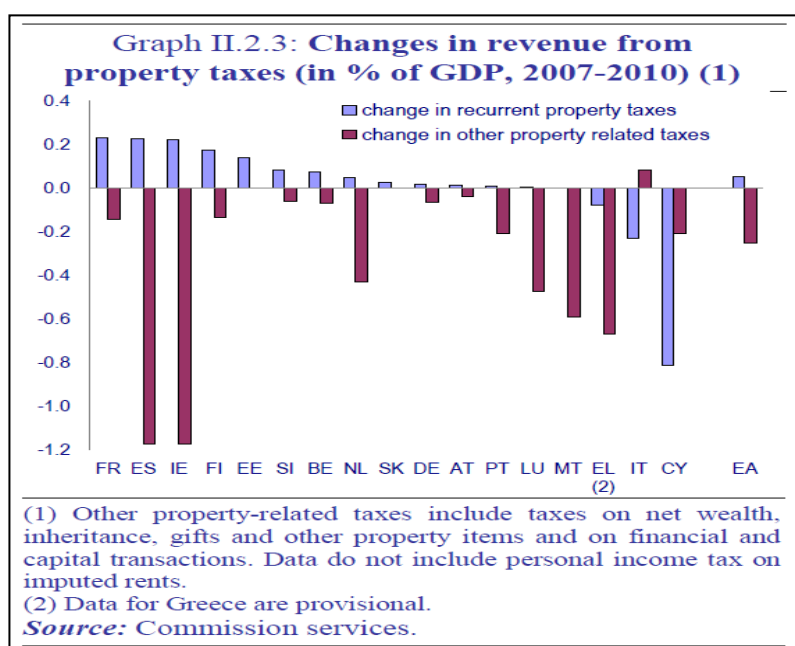
Table 1. Tax rates on Property Transactions in Euro Area 2012 (1)	
Tax level	Member State
≥10%	BE, EL*, IT*
5-8%	FR, ES, LU, CY*, PT*
<5%	AT, DE, IE, MT, NL, SI, FI
None	EE, SK

(1)* indicates a progressive or multiple rate structure.
In Italy some rates are levied on cadastral values rather than transaction values.
Source: Commission services.

(1) *indică o structură bazată pe impozitarea progresivă sau tranșe multiple. În Italia, anumite rate de impunere se aplică la valorile de cadastru mai degrabă decât la valorile tranzacțiilor.

Sursa: serviciile Comisiei

Graficul 5. Evoluția veniturilor din impozitele pe transferurile de proprietăți, ca procent din PIB. 2007-2010 (1)



3.3. Impozitarea regulată a proprietăților imobiliare

Cu foarte puține excepții, toate țările din lume aplică o impozitare regulată a proprietăților imobiliare. Totuși, modul în care sunt concepute politicile și suportul administrativ diferă foarte mult de la o țară la alta, din cauza motivațiilor politice și a obiectivelor diferite care stau la baza nivelului veniturilor fiscale și a mixului de surse fiscale din fiecare țară. Următoarele secțiuni abordează o serie de probleme majore legate de elaborarea și punerea în aplicare a politicilor, aflate în discuție în prezent în România⁹. Situația din România este comparată

⁹ Aceste probleme sunt identificate în rapoartele elaborate de FMI în cadrul procesului de asistență tehnică din septembrie 2013 și iunie 2011.

cu cea din țări precum Franța, Germania, Slovacia, Finlanda, Portugalia și Polonia, a căror experiență fundamentează discuția și oferă perspective suplimentare¹⁰. Acolo unde este relevant, se dau exemple și din alte țări.

3.3.1. Baze de impozitare definite în funcție de regimul de proprietate – entități vs. persoane fizice – sau în funcție de destinație/folosință. Considerente privind echitatea

Pentru ca impozitul pe proprietate să fie considerat just și echitabil, valoarea este singurul parametru luat în calcul pentru distribuirea poverii fiscale între deținătorii de proprietăți. Alternativ, se pot utiliza diferitele forme de proprietate drept criteriu principal al bazei de impozitare, însă această abordare creează o modalitate arbitrară dacă nu chiar improprie de a împărți povara fiscală¹¹. Din cauza regimului de impozitare diferențiată, există cazuri de persoane juridice care folosesc proprietățile persoanelor fizice în scopul desfășurării de activități economice¹². În plus, numeroase proprietăți au întrebuintări multiple, și de aceea criteriul „regimului de proprietate” este dificil de aplicat.

Atunci când se utilizează „destinația” sau „folosința” ca și criteriu principal pentru definirea bazei de impozitare, evaluarea „valorii impozabile” asigură o repartizare a poverii fiscale într-o manieră mai robustă, eficientă și echitabilă. Odată ce „folosința proprietății” este stabilită ca și criteriu principal și, implicit, ca o mai bună bază de determinare a „valorii”, măsurile de politică bazate pe (i) diferențierea cotei de impunere și (ii) acordarea de scutiri și deduceri fiscale pot fi mai bine țintite și aplicate în conformitate cu obiectivele fiscale generale.

Guvernul României și-a exprimat angajamentul de a aplica criteriul folosinței proprietății mai degrabă decât regimul de proprietate¹³

3.3.2. Baza de impozitare – Evaluări. Valoare vs. suprafață

Indiferent de abordarea aleasă pentru stabilirea structurii impozitului, baza sa trebuie să reflecte valoarea proprietății. Acest lucru este valabil atunci când se are în vedere impozitarea atât a serviciului locativ cât și a transferului de proprietate. Calitatea serviciului primit – ca proprietar sau chiriaș, fie în scopuri locative fie în scopuri comerciale – depinde de locația și standardul imobilului, reflectate în valoarea acestuia. Există un grad atât de mare de eterogenitate a proprietăților, în special a celor rezidențiale, din punctul de vedere al locației, dimensiunii, disponibilității transportului public și infrastructurii sociale, precum și de stare a reparațiilor, încât o evaluare pe bază de suprafață nu ar putea capta și asigura o împărțire echitabilă a poverii fiscale între proprietăți. Totuși, din varii motive, printre care capacitatea administrativă și tehnică și dificultățile în determinarea valorii, criteriul valorii ar putea să nu fie fezabil imediat. Sistemele de evaluare este prezentat pe scurt în caseta de mai jos.

¹⁰ Date din Statisticile OCDE privind Veniturile și EUROSTAT. Anexa 1 cuprinde definiții ale clasificărilor impozitelor pe proprietăți din două surse, pentru a permite reconcilierea.

¹¹ Raportul FMI, septembrie 2013

¹² Ibid, p 35.

¹³ Ibid, p 33

Sistemul bazat pe valoarea de închiriere definește ca bază de impozitare cuantumul chiriei care ar putea fi obținute în mod rezonabil în cadrul unei tranzacții la prețul corect de piață. Deși conceptul este simplu, există totuși câteva provocări importante de ordin practic: din cauza datelor insuficiente cu privire la chiriile efectiv plătite, stabilirea bazei de impozitare este dificil de realizat; unele proprietăți rar ajung pe piața închirierilor (locuințe ocupate de proprietar, proprietăți industriale, terenuri virane), iar unele țări au sisteme de control al chiriilor. Estimările bazei de impozitare se pot realiza prin studierea chiriilor din diferite zone, adesea combinată cu evaluări ale experților; valoarea de capital estimată a proprietății (pe baza datelor de vânzări sau a costurilor de construcție), convertită în echivalentul de închiriere; sau profitul (net) estimat al proprietății.

Sistemul bazat pe valoarea de capital definește ca bază de impozitare valoarea de piață a proprietății (teren și îmbunătățiri funciare sau structuri) într-o piață deschisă. Multe țări utilizează o evaluare separată pentru teren și clădiri, în timp ce altele își bazează evaluarea pe valoarea totală a proprietății. Deși conceptul pare destul de simplu, acest sistem evită unele dintre problemele asociate sistemului bazat pe valoarea de închiriere (de exemplu, valoarea terenului viran, care reflectă valoarea în cea mai bună folosință alternativă), și ar putea fi considerat metoda cea mai echitabilă – mai ales în măsura în care valoarea proprietății reflectă beneficiile investițiilor publice. Printre problemele majore se numără și aici lipsa de date suficiente privind tranzacțiile de pe piață și/sau sub-declararea prețurilor. Evaluările pot fi realizate de experți evaluatori, care adesea sunt insuficienți, iar costurile administrative pot fi ridicate.

Sistemul bazat pe valoarea terenului (sau amplasamentului) taxează doar valoarea de piață a terenului și este utilizat într-o serie de țări. Pe lângă avantajul colectării de venituri fiscale, se poate acredita ideea că impozitul pe valoarea terenului oferă stimulentele cel mai puternic pentru utilizarea cea mai eficientă a terenului. De asemenea, se consideră că acest sistem are costuri administrative mai scăzute decât impozitul pe valoarea de capital. Sistemul însă are aceleași dezavantaje administrative ca și cel bazat pe valoarea de capital, la care se adaugă complexitatea impunerii terenurilor numai în zonele puternic urbanizate.

Sistemul bazat pe suprafață cuprinde metodele cele mai simple, care presupun impozitarea fiecărei parcele la o *rată specifică* pe unitate de suprafață a terenurilor și pe unitate de suprafață a structurilor. Este un sistem simplu, transparent și relativ ușor de administrat, care permite impunerea chiar și în țările cu o piață imobiliară inexistentă incipientă. Există mai multe variații ale acestui sistem, de la forma „pură” bazată doar pe suprafața fizică, la forme hibride care au ca scop optimizarea aproximării valorii de capital prin folosirea și a altor criterii precum zona și indicatorii de calitate, însă această evaluare este mai complicată și presupune adesea un grad ridicat de subiectivitate. Alte dezavantaje includ faptul că în general nu este considerat un impozit echitabil, din cauza eventualelor diferențe foarte mari în ratele de impunere efectivă, iar flexibilitatea sa poate fi limitată din cauză că nu urmărește foarte bine evoluțiile prețurilor de pe piață.

Aplicarea diferitelor principii de evaluare pe regiuni este ilustrată în **Tabelul 2**. După cum se vede, 75% din țările Europei de Est încă aplică principiul impozitării pe suprafață, acesta fiind cel mai ridicat procent din toate regiunile. În Europa de Vest, America de Nord și America de Sud, nu mai există astfel de regimuri de impozitare bazate pe suprafață; în schimb, aceste regiuni aplică abordări bazate pe valoarea proprietăților, iar baza de impozitare este definită de principiul ad valorem și metoda „valorii anuale de închiriere”.

¹⁴ Adaptat din Norregaard, WP13/129. Pentru o discuție mai amplă privind diferitele principii de evaluare, v. McCluskey, Primer, ch?? ; Tax Encyclopedia; și Noerregaard, WP13/129

Tabelul 2. Aplicarea principiilor de evaluare pe regiuni

Region	Number of Countries	Land Value	Capital Improved Value	Land and Improvements	Improvement Only	Annual Rental Value	Area	Flat Rate
Africa	25	1	8	3	4	7	11	6
Caribbean	13	4	4	2	0	8	5	0
Asia	24	2	6	2	0	11	11	0
Oceania	7	6	2	0	0	4	0	0
Western Europe	13	0	9	0	0	6	0	0
Eastern Europe	20	1	6	0	0	0	15	0
Central and South America	16	2	14	1	0	1	0	0
North America	3	0	3	0	0	0	0	0
Total	121	16	52	8	4	37	42	6

Sursa: Michael Bell, 2011, and Noerregaard, WP 13/129

Regimul actual în România. După cum se observă din tabelele 4 și 6 (atașate la finalul documentului), *impozitul pe clădiri pentru persoane fizice* este de 0,1%, fiind stabilit ca o sumă fixă pe m², înmulțit cu un coeficient care reflectă locația și sub-zonele aferente, precum și anul construcției. *Pentru persoanele juridice*, impozitul pe clădiri variază între 0,25% și 1,5% din valoarea contabilă a imobilului. Clădirile turistice, indiferent de regimul de proprietate, sunt impozitate cu 5% dacă rămân neutilizate pe parcursul anului. Impozitul pe terenuri se stabilește ca o sumă forfetară pe m², ajustată în funcție de locație și folosința terenului. O analiză recentă¹⁵ evidențiază faptul că în regimul actual, povara fiscală este distribuită inegal între persoanele fizice și cele juridice (ceea ce echivalează, grosso modo, cu folosirea imobilelor în scopuri rezidențiale și respectiv nerezidențiale); că este posibil ca sistemul actual bazat pe suprafață să nu reflecte și să nu capteze în totalitate valoarea, inclusiv diferențele de valori între diferitele autorități locale; și că atât clădirile cât și terenurile sunt în prezent sub-utilizate ca surse de venituri fiscale. În mod deosebit, impozitul pe terenuri pare să fie destul de scăzut. De exemplu,¹⁶ se estimează că evaluarea bazată pe suprafață reflectă numai 50% din valoarea de piață în București, și că proprietățile din București sunt considerate ca aparținând unei singure zone omogene; dacă s-ar fi aplicat o abordare bazată pe valoare, diferențele de valori între diferitele zone din București ar fi fost captate într-o mai mare măsură.

Putem evidenția unele practici ale *țărilor folosite cu titlu de comparație*. Astfel, așa cum reiese din Tabelul 4,

- Franța și Germania utilizează abordarea „valorii stabilite”; în acest sistem, valorile sunt stabilite în sistemele de cadastru de la nivel central (în Germania, la nivel de provincii). În ambele țări însă, evaluările valorilor proprietăților sunt depășite, aplicându-se valori care datează din 1980 și respectiv 1964. Germania actualizează valorile din cadastru cu regularitate, în raport cu rata inflației sau un factor de corecție, de inflație sau un factor de corecție, dar nu în funcție de evoluția prețurilor la locuințe. În general însă, o mare parte din statele membre ale Uniunii Europene utilizează valori ale proprietăților depășite, și doar câteva țări le actualizează cu regularitate – Olanda face actualizări în fiecare an, Danemarca de două ori pe an iar Suedia o dată la trei ani.
- Portugalia aplică o serie de coeficienți pentru a estima valoarea clădirilor (principiul ad valorem), inclusiv un „coeficient pentru standardul de calitate”, pentru a aproxima valoarea de piață cât mai aproape de realitate. Portugalia a finalizat recent o inițiativă majoră care a constat în reevaluarea a 4,9 milioane de proprietăți, cu scopul de a fundamenta modernizarea regimului de impozitare a proprietăților. Polonia aplică un „coeficient similar pentru standardul de calitate”, însă sistemul fiscal este destul de diferit.

¹⁵ Raportul AT FMI, septembrie 2013.

¹⁶ Ibid, para 52

Este o utilizare mai unitară și mai sofisticată a evaluării pe bază de suprafață o alternativă la abordarea bazată pe valoare? Potrivit unei analize recente,¹⁷ Guvernul României are în vedere introducerea evaluării tuturor proprietăților – deținute de persoane fizice dar și juridice – pe baza suprafeței, și implicit renunțarea la abordarea actuală bazată pe valoarea contabilă pentru persoanele juridice. Totuși, din motive administrative, de echitate, transparență și simplificare, se recomandă o abordare unificată, bazată pe valori care să reflecte folosința sau serviciile imobiliare ale diferitelor proprietăți. Unele țări – precum Slovacia (cf. tabelelor 4 și 6) și Indonezia – aplică modele bazate pe suprafață, făcând însă eforturi de a adăuga o serie relativ extinsă de criterii de „calitate sau captare a valorii” într-un coeficient agregat. În pofida acestor eforturi, după cum reiese din discuția de mai jos, modelul bazat pe suprafață se va dovedi fără îndoială mai puțin eficient în stabilirea unei baze de impozitare robustă și flexibilă, care să reflecte o împărțire echitabilă a poverii fiscale. Experiențele din țările OCDE dovedesc acest lucru (v. tabelul 2). În plus, în practică, evaluarea proprietăților ar putea fi bazată pe valorile de piață sau, alternativ, pe un set de reguli bazate pe caracteristici cheie corelate cu valoarea de piață. Această din urmă abordare ar putea contribui la reducerea costurilor și a contestațiilor, deoarece este mai puțin detaliată. O altă posibilitate ar fi impozitarea doar a unui anumit procent din valoarea proprietății, lăsând astfel o marjă de manevră pentru eventualele dificultăți întâmpinate în estimarea corectă a valorii de piață a proprietății.

Aplicarea „impozitării pe baza chiriei imputate”? Unul dintre obiectivele sistemului fiscal este obținerea neutralității în raport cu impozitarea altor active, pentru a evita distorsionarea alocării resurselor și pentru a frâna investițiile excesive în anumite tipuri specifice de active de capital. Într-un astfel de scenariu, proprietățile rezidențiale/locuințele ar fi impozitate la modul „ideal” ca orice alte bunuri de investiții, urmând ca venitul din închiriere, fără cheltuielile de amortizare și plata dobânzilor, să fie impozitat ca parte a venitului personal. Aceasta presupune ca venitul din chiria imputată pentru locuința ocupată de proprietar să fie acoperit de impozitare, în timp ce impozitul regulat pe imobil să se bazeze pe valoarea de piață a locuinței, mai degrabă decât, în multe cazuri, pe valori cadastrale depășite, pentru a justifica deductibilitatea ratei dobânzii. Doar câteva țări (printre care Olanda, Elveția și Luxemburg) impozitează în mod explicit venitul din chiria imputată, însă la un nivel considerabil mai mic decât nivelul corespunzător valorii de piață curente a locuinței.

Deductibilitatea dobânzilor ipotecare, pe de altă parte, este o caracteristică mult mai frecventă, care se aplică în peste jumătate din țările membre OCDE. În general se aplică principiul precauției în ceea ce privește adecvarea deducerii dobânzilor ipotecare la calcularea impozitului pe venitul personal (IVP). Deținătorii de proprietăți rezidențiale sunt „încurajați” să contracteze împrumuturi pentru achiziția de proprietăți atunci când se permite deducerea dobânzilor la creditele ipotecare din IVP. În final, aceasta poate conduce la creșterea prețurilor locuințelor și a riscului de instabilitate financiară, mai ales în perioade de criză. Având în vedere condițiile actuale de pe piața imobiliară, țările s-au concentrat pe diminuarea stimulentele pentru contractarea de împrumuturi prin reducerea deductibilității dobânzilor ipotecare. De exemplu, Spania a optat pentru eliminarea totală a deductibilității dobânzilor pentru creditele ipotecare nou contractate, începând cu 2013, în timp ce Olanda, Finlanda și Estonia au luat măsuri pentru reducerea treptată a acesteia.

Scutiri din baza de impozitare

După cum se poate observa din cazurile prezentate mai jos, se pot acorda diferite scutiri și deduceri fiscale, din mai multe motive.

Scutirile pot fi stabilite prin lege și/sau lăsate la latitudinea autorităților locale. După cum reiese din tabelul 5, Franța și Germania în mod special par să fi lăsat la latitudinea autorităților locale posibilitatea fie de a adăuga și „alte scutiri” la cele prevăzute de lege, fie de a implementa scutirile naționale într-o manieră relevantă și fezabilă pentru contextul local.

¹⁷ Ibid, p 27

În general, în majoritatea țărilor, se consideră că deducerile și scutirile fiscale sunt instituite în așa fel încât nu asigură o implementare eficientă a obiectivelor politicilor privind impozitarea proprietăților. Acest lucru se întâmplă de obicei în situațiile în care autoritățile locale au o marjă discreționară largă în aplicarea de scutiri și deduceri de la plata impozitului pe proprietăți, cu scopul de a sprijini creșterea la nivel local, dezvoltarea activităților economice, scopurile sociale sau dezvoltarea urbană și rurală. Veniturile la buget pierdute din cauza diminuării impozitelor sunt dificil de estimat.

Tabelul 5 ilustrează unele practici din România și celelalte 6 țări luate ca exemplu¹⁸:

- Instituții publice sau private care furnizează servicii publice, inclusiv activități sportive și pentru tineret. Principiul se aplică în toate țările studiate. În România însă, există o mențiune specială, potrivit căreia „spațiile utilizate pentru activități economice” nu sunt scutite. Aparent, și Portugalia aplică același principiu în anumite zone specifice.

Deși în toate țările se acordă o scutire pentru activitățile întreprinse de autoritățile statului sau de instituții semi-publice sau private în scopul exercitării funcțiilor statului, unele țări, îndeosebi cele din OCDE, au introdus o taxă pentru utilizarea clădirilor publice, pentru a stimula utilizarea eficientă a acestora. Această taxă poate lua forma unei măsuri de tip „chirie imputată”, care reflectă diferențele în „valoarea de închiriere” a clădirilor statului.

- Scutiri explicite pentru anumite categorii de populație sau interese. În România, „veteranii de război, vădulele veteranilor de război, persecutații politic și persoanele cu handicap sever” beneficiază de scutire de la plata impozitului, această practică nemaifiind întâlnită în alte țări. În alte țări, se pot acorda scutiri pentru anumite asociații sau categorii de locuitori, în scopuri altruiste /pentru anumite interese. În Portugalia, Germania și Polonia, aceste categorii includ instituțiile de protecție socială, sindicate, fonduri de pensii, fonduri de investiții în proprietăți, partide politice, ONG-uri și alte organizații non-profit.
- Scutiri acordate populației în contextul politicii sociale, inclusiv ca măsură de protecție a celor mai săraci. Portugalia a introdus o regulă explicită și transparentă, conform căreia contribuabilii cu un venit mai mic decât de 2,2 ori valoarea anuală a prestațiilor sociale beneficiază de scutire, dacă proprietatea are o valoare modestă. În Franța pe de altă parte, „scutirile se acordă persoanelor în vârstă sau cu dizabilități, dacă acestea întrunesc anumite condiții de venit”, și se stabilesc de autoritățile locale. În plus, se pot acorda scutiri pe 15 ani pentru locuințe sociale/cu chirie redusă.
- Scutiri, în special sub formă de perioade de grație, acordate pentru sprijinirea dezvoltării teritoriale sau urbanistice. Această practică este larg răspândită în Franța, unde se acordă „o scutire pe doi ani pentru o locuință nouă” și „scutiri pe cinci ani... pentru clădiri situate în anumite cartiere muncitorești, ca stimulent pentru dezvoltare”; dar și în Portugalia, pentru „proprietăți imobiliare urbane care fac obiectul lucrărilor de renovare”.
- Scutiri acordate în legătură cu dezvoltarea agenților economici și creștere economică la nivel local. Aici sunt incluse entitățile care operează în „zonele de liber schimb” din Portugalia și Franța, precum și scutirile acordate anumitor sectoare economice – de exemplu industria hotelieră în Portugalia și clădirile fermelor în Polonia. În general, sectorul agricol beneficiază adesea de scutiri de la plata impozitului pe teren, pe proprietate sau ambele.
- Scutiri pentru terenuri. Lista scutirilor din România pare să fie deosebit de mare, comparativ cu celelalte șase țări. În parte, aceasta se explică prin faptul că România este singura țară din acest grup de

¹⁸ Pentru o imagine mai completă a practicilor din diferitele țări, v. Tabelul 5. Trebuie menționat faptul că o analiză cuprinzătoare a dispozitivelor instituționale și practicilor diferitelor țări în acordarea de scutiri de la plata impozitului pe proprietăți necesită eforturi suplimentare, inclusiv discuții cu agențiile de administrare fiscală din țările respective.

țări în care terenurile și clădirile, inclusiv îmbunătățirile funciare, sunt impuse separat. Totuși, baza fiscală pare să fie semnificativ redusă din cauza numeroaselor scutiri acordate, datorate în principal motivațiilor politice din România, care nu se regăsesc în aceeași măsură în celelalte țări. Ca și în Polonia, drumurile, infrastructura feroviară, portuară și aeroportuară, inclusiv terenurile de acces aferente, sunt scutite. Astfel de scutiri se aplică de obicei în majoritatea țărilor, chiar dacă aceste practici nu se regăsesc în celelalte țări din acest grup comparativ.

3.3.3. Prerogative de impozitare la diferite niveluri ale administrației statului. Suport și sisteme administrative

Așa cum s-a menționat mai sus, impozitarea proprietăților este de obicei considerată o sursă relevantă și flexibilă de impozite locale. Totuși, eficiența acestui impozit depinde într-o oarecare măsură de repartizarea rolurilor și responsabilităților între autoritățile administrației centrale/regionale/locale în ceea ce privește stabilirea bazei de impozitare, cotei impozitului, deducerilor și scutirilor pentru diferitele tipuri de impozite pe proprietate. Într-un context mai larg, eficiența depinde de asemenea și de dimensiunea și funcțiile administrațiilor locale.

Tabelul 3 (atașat la finalul acestui document) prezintă o descriere a dimensiunii prerogativelor de impozitare, a beneficiarului veniturilor fiscale și a „celor care plătesc impozitele” în România și cele cinci țări utilizate pentru comparație. România diferă de celelalte țări în mai multe privințe:

În România, cota și baza impozitului, precum și scutirile pentru clădiri sunt stabilite de autoritățile centrale și locale. Pentru terenuri, cota și baza impozitului sunt stabilite de autoritățile centrale, în timp ce scutirile fiscale se stabilesc atât de autoritățile centrale cât și de cele locale. În schimb, în majoritatea țărilor din acest grup, cota impozitului este stabilită exclusiv de autoritățile locale. Pe de altă parte, baza de impozitare este stabilită de autoritățile centrale. În ceea ce privește scutirile fiscale, acestea sunt stabilite de autoritățile locale în Franța și Slovacia. În celelalte țări, acestea sunt stabilite de autoritățile centrale sau de ambele niveluri.

În România și în celelalte țări, autoritățile locale sunt beneficiarii veniturilor fiscale din impozitul pe proprietățile imobiliare, cu excepția impozitelor pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal în România, unde veniturile sunt împărțite între autoritățile centrale și cele locale. În România, Franța, Germania și Finlanda, proprietarii imobilelor sunt cei care plătesc impozitul. Totuși, în Portugalia, impozitul se plătește de proprietar sau de uzufructuarul proprietății. În Polonia, atât proprietarul cât și deținătorii unui drept de uzufruct permanent asupra terenurilor sunt plătitori ai impozitului.

Faptul că există responsabilități de impozitare multiple și parțial suprapuse la diferitele niveluri ale administrației de stat din România poate fi agravat de structura și finanțarea actuală a administrațiilor subnaționale. Peste o treime din administrațiile locale au mai puțin de 950 de locuitori, ceea ce îngreunează asigurarea unei utilizări eficiente a resurselor fiscale, inclusiv a unei administrări eficiente a bazei de impozitare, cotei impozitului și scutirilor fiscale. La aceasta se adaugă profilul de finanțare al autorităților locale, ale căror resurse proprii reprezintă doar o parte neînsemnată din necesarul de cheltuieli, ceea ce poate fragiliza și mai mult stimulentele pentru utilizarea totală a bazei de impozitare a proprietății. Analiza situațiilor similare din alte țări¹⁹ arată că diferențele în ceea ce privește colectarea veniturilor fiscale de la o municipalitate la alta provin din: mărimea localității; caracteristicile socioeconomice; capacitatea locală de a administra impozitele; și atributele regionale. Transferurile inter-guvernamentale afectează de asemenea veniturile din impozitul pe proprietate iar impactul depinde de condițiile specifice ale municipalității și de mixul de surse de venituri proprii la nivel local.

¹⁹ Studii ale rețelei fiscale a OCDE privind alocarea eficientă a prerogativelor privind stabilirea impozitelor și cheltuielilor la diferitele niveluri ale administrației publice

3.3.4. Suport administrativ și baze de date – Necesitatea unui sistem național de cadastru și carte funciară

Având în vedere că autoritățile administrației publice de la nivel regional și local din România se bazează foarte mult pe finanțări nerambursabile și alte acorduri de partajare a veniturilor, utilizarea surselor proprii de impozitare, în special impozite pe proprietate, poate să nu fie realizată și valorificată în totalitate. Într-o astfel de situație, este necesar sprijin administrativ central cu privire la utilizarea surselor fiscale, inclusiv a sistemelor și registrelor naționale.

Potrivit unui raport recent de asistență tehnică elaborat de FMI, sistemele de administrare a impozitului pe proprietate din România pot fi îmbunătățite și consolidate²⁰. Numai 15% dintre toate proprietățile sunt înregistrate în cadastrul național și/sau cartea funciară. În scopul impozitării se face auto-declararea proprietății la autoritățile locale, iar evaluarea acestei declarații este slab sau deloc susținută de date locale sau centrale. Îmbunătățirea sistemelor administrative, în special a cadastrului central, ar duce la o creștere a ratei de conformitate fiscală la nivel local (situată în prezent la 50-75%²¹).

Ar trebui să se dezvolte un registru combinat de publicitate imobiliară pentru evidența terenurilor și clădirilor, pentru o mai bună gestionare a bazelor, cotelor și scutiilor la nivel subnațional. Un cadastru central ar fi de asemenea în conformitate cu practicile internaționale, pentru asigurarea unui rol național central în stabilirea bazelor de impozitare a proprietății. Existența în România a unei profesii solide de evaluator, alături de experiența în utilizarea bazei de impozitare luând în considerare „valoarea contabilă” pentru proprietățile deținute de persoane juridice ar fi elemente importante de la care se poate porni pentru a dezvolta un astfel de cadastru național.

Absența unui registru central coroborată cu eventualitatea utilizării în continuare a „regimului de proprietate” ca element principal al impozitării proprietății ar putea afecta eforturile de a realiza un sistem mai corect și mai flexibil de impozitare a proprietății în România. Alinierea poverii fiscale la valorile proprietăților și la evoluția acestora necesită dezvoltarea unui cadru adecvat de evaluare și sprijin administrativ. În ultimii ani, reevaluarea terenurilor și proprietăților a generat creșteri importante ale veniturilor fiscale, inclusiv la nivelurile subnaționale²², dar pe o bază de impozitare insuficient definită și în prezent regresivă. Dacă autoritățile locale vor opta pentru încă o reevaluare în 2013-2014, în urma căreia se estimează o creștere a valorii proprietăților de 16%²³, tendința va continua.

²⁰ FMI, 2013, alineatele de la 11 la 62

²¹ Ibid, alineatul 29

²² Ibid, tabelul 2, p 24

²³ *Reforme fiscale în statele membre UE, în 2013*. EC, European Economy 5, 2013

4. Impozitarea proprietății asupra infrastructurii industriale și miniere

Ca urmare a unei solicitări din partea autorităților române, a fost elaborată o secțiune separată privind impozitarea proprietății asupra infrastructurii.

4.1 Principii generale

Introducerea unui impozit pe proprietatea personală asupra infrastructurii industriale și miniere trebuie bine gândită în contextul regimului fiscal general. Trebuie avute în vedere o serie de elemente contextuale, care să reflecte mediul și condițiile de afaceri din diferitele sectoare și sub-sectoare ale industriei, inclusiv a celei extractive. Din aceste motive, este foarte dificil de identificat bune practici și comparatori internaționali în ceea ce privește bazele de impozitare, cotele impozitelor și dispozitivele instituționale. Mai mult, nu există studii internaționale care să analizeze impozitarea proprietății personale asupra infrastructurii industriale și miniere²⁴.

Contextualizarea impozitului pe proprietate asupra infrastructurii este bine ilustrată în raportul AT al FMI²⁵. Deși nu conține nicio propunere sau analiză specifică cu privire la elementul de infrastructură din impozitul pe proprietate, raportul precizează totuși că trebuie avute în vedere elemente de principiu mai largi și contextul specific al țării. Maturitatea zăcămintelor onshore și dimensiunile reduse ale zăcămintelor productive (vechi), alături de necesitatea unor investiții semnificative în explorarea, dezvoltarea și/sau redevoltarea de noi zăcăminte, necesită elaborarea unui cadru fiscal comun și larg aliniat între sub-sectoarele industriei extractive (și sub-sectoarele industriale în cazul infrastructurii industriale), un cadru în care riscurile private și apetitul pentru investiții să nu fie împiedicate în mod inutil de barierele fiscale. Aceasta include în special costurile de intrare în activitățile de explorare&producție și rafinare&marketing, în care o taxă pe instalațiile de forare și conducte ar putea fi considerată drept o astfel de barieră ce ar putea crește costurile, dacă nu este integrată cu atenție în contextul fiscal mai larg al impozitării profiturilor companiilor, sau într-o eventuală taxă de concesiune a resurselor naturale.

Multe țări au o formă sau alta de impozit pe proprietatea asupra infrastructurii industriale și miniere. În general, însă, acest impozit este neglijabil din punct de vedere monetar ca și cost cu activitățile curente și, după cum s-a menționat, companiile pot în general să crediteze acest impozit din impozitul pe profit.

4.2. Baza de impozitare, cota de impunere și aranjamente instituționale – exemple din diferite țări

Regatul Unit – mine și cariere

Dintr-o perspectivă a impozitului pe proprietate, ambele tipuri de proprietăți sunt în general impozabile. Totuși, depinde de cine deține unitatea respectivă; dacă este o exploatare de stat, atunci este scutită de la plata impozitului. În Regatul Unit însă, toate drepturile asupra resurselor minerale subterane, resurselor de petrol și gaze aparțin Coroanei, iar companiile primesc licențe pentru extragerea acestor resurse naturale, caz în care

²⁴ Baza de date FAD privind impozitarea resurselor naturale a fost o sursă potențială, însă raportul AT precizează că „nu au existat date disponibile pentru comparație din alte țări”. De precizat de asemenea că raportul evidențiază o serie de principii generale privind cadrul fiscal pentru impozitarea resurselor naturale în România, discutând diferite regimuri specifice de redevențe, impozit pe profit și „impozitul progresiv pe resurse naturale”, sub forma unei „taxe de concesiune a resurselor naturale”. Totuși, niciuna dintre aceste discuții nu vorbește despre structura impozitării proprietății asupra infrastructurii. Pe de altă parte, se pare că ar fi fost omisă intenționat. Tot din aceste motive, elementul de impozitare a proprietății nu este inclus în secțiunea de modelare fiscală a raportului, unde se estimează impactul economic și financiar al recomandărilor FMI. Raportul menționează că „impozitul pe proprietate a fost omis deoarece în acest moment nu sunt clare baza și cota pe care le-ar avea. Aceasta ar denatura comparațiile internaționale deoarece nu au existat date disponibile privind impozitarea proprietății în țările folosite pentru comparație (alineatul 172).

²⁵ Romania – Efficient and Progressive Reform of Property and Natural Resource Taxation. IMF, FAD, September 2013, alin. 57 și 104

acele companii private datorează impozitul pe proprietate. Impozitul pe care trebuie să îl plătească aceste companii pentru proprietate se bazează pe instalațiile și utilajele supraterane, ceea ce se află în subteran fiind scutit.

Valoarea de piață a proprietății este foarte dificil de stabilit, astfel că toate clădirile și instalațiile aferente ar trebui evaluate folosind valoarea contabilă, de obicei prin „metoda costului de depreciere”.

Exemple de țări cu mine privatizate

În țările cu mine complet privatizate, în care proprietarii dețin toate drepturile asupra produsului extras, există de obicei un impozit pe proprietate bazat pe un sistem de redevențe, plătite în funcție de cantitatea și valoarea produsului extras. În unele cazuri, o abordare mai simplă constă în a include toate instalațiile și utilajele utilizate în redevență. În alte cazuri, se plătește redevența și se stabilește separat un impozit pe instalații și utilaje.

Elementele din baza de impozitare și procesul de evaluare

De obicei se includ în impozitul pe proprietate toate terenurile, clădirile, instalațiile și utilajele, inclusiv conductele etc. În funcție de gradul de specializare a industriei, ex. petrochimică, rafinării de petrol și gaze, centrale electrice, proprietățile sunt foarte specializate, în funcție de cerințele specifice ale proprietarului, iar valoarea curentă de piață nu poate fi stabilită. În schimb, valoarea este estimată folosind valoarea contabilă a „costurilor de înlocuire la depreciere”.

Uneori, pentru generarea de electricitate, valoarea se bazează pe nivelul de generare, și anume prețul pe megawatt. O astfel de abordare, întâlnită și în sectorul de petrol și gaze, poate ține seama de semnalele venite din industrie, referitoare la utilizarea infrastructurii ca „pion”; prin supra-evaluarea construcțiilor pentru a asigura venituri fiscale suficient de mari din impozitul pe proprietate, autoritățile compensează o eventuală scădere a veniturilor din redevențe în situația diminuării producției²⁶.

Având în vedere faptul că principalele companii de utilități au proprietari multinaționali, adesea este extrem de complicat să se extragă informații relevante din conturile consolidate. Conductele sunt de obicei considerate proprietăți lineare și sunt astfel evaluate ca o singură entitate, indiferent dacă sunt transnaționale; se utilizează metoda costului de înlocuire la depreciere, însă de obicei se ține cont și de venitul generat de companie, în mod normal pentru a ajusta costul de depreciere, de obicei în jos.

Baza de impozitare poate fi redusă prin acordarea unor facilități. În multe țări se acordă stimulente fiscale, în special pentru a încuraja deciziile de investiții în infrastructură (proprietățile în construcție sau neutilizate pot fi scutite); pentru a promova creșterea și crearea de locuri de muncă (baza de impozitare este redusă parțial cu un procent din valoarea investiției, în funcție de numărul de locuri de muncă create); sau pentru a reduce impactul provocat de activitățile industriale (echipamentele de control al poluării pot fi scutite).

În Statele Unite, având în vedere că statele și în unele cazuri și districtele percep un impozit pe conducte și infrastructura de gaze, baza și sistemul de evaluare diferă semnificativ de la o autoritate fiscală la alta. În multe state, utilajele pentru forarea de sonde, sondele petroliere și echipamentele conexe (pompe, rezervoare, depozite și linii colectoare), sistemele de transport și distribuție a electricității, echipamentele din stațiile de transformare sunt incluse în baza de impozitare pe proprietate. În New Mexico, de exemplu, valoarea este determinată printr-o metodă specială de evaluare prevăzută în Secțiunea 7-36-27 din New Mexico State Act 1978. Aceasta ține cont de (i) costul inițial al tuturor conductelor deținute în proprietate și închiriate, (ii) deprecierea acumulată a acestora și (iii) gradul de uzură funcțională sau economică, dacă este cazul, în funcție de situație și pe baza unor dovezi verificabile, cu acordul autorității fiscale din Statul respectiv. Pentru depreciere, New Mexico utilizează metoda deprecierei liniare pe 25 de ani, cu un plafon de 20 de procente. Vermont utilizează un plafon de 30% din costul de construcție. Aceasta înseamnă că acele conducte vor

²⁶ V. discuția privind conducta de petrol Trans-Alaska in Alaskadispatch.com: *“In Alaska oil companies keep 2 sets of books on pipelines”*

continua să genereze venituri chiar și după ce valoarea evaluată se depreciază la zero. Valoarea de proprietate a conductei și instalației de gaz este egală cu costul inițial minus deprecierea acumulată minus ajustarea în funcție de uzura funcțională sau economică, dacă este cazul.

Mai multe state din SUA folosesc metoda evaluării unitare, prin care valoarea de proprietate a unei companii operaționale este stabilită central, pentru toate proprietățile aflate în exploatare ale companiilor de utilități publice și companiilor petroliere, fără a se face referire la componente individuale. În Ohio, de exemplu, proprietatea a fost evaluată între 25 și 88 procente din valoarea de piață. În Dakota de Sud, aceasta a fost stabilită la 85%, în West Virginia la 60%, iar în Michigan la 50% din valoarea de piață. În California, proprietatea se evaluează la 100% din valoarea de piață. Unele state fac distincția între conductele de transport și cele colectoare²⁷.

Cotele de impunere

Se pare că nu există cote de impunere unitare. Acestea variază extrem de mult de la o jurisdicție la alta. În plus, cota impozitului pe proprietate poate reflecta politica generală de impozitare și regimul fiscal aplicabil impozitului pe profitul companiilor. Impozitul pe profit în România este de 16% și nu a fost schimbat de foarte mult timp, în timp ce media UE era de 22,8% în 2013, iar media în țările OCDE era de 25,3%. Cota a fost redusă cu 3-5% în țările OCDE și UE, în medie, din 2006 încoace. Per total, cotele impozitelor pe proprietate și pe profit rămân însă cu mult sub media UE și OCDE.

În Polonia, impozitul pe proprietate pentru o nouă conductă de gaze între Gustorzyn, provincia Kujawsko-Pomorskie și Odolanow, provincia Wielkopolskie, este de 2% din valoarea investiției.

În Statele Unite, cotele de impunere variază de la un stat la altul, iar uneori chiar de la un district la altul, în funcție de, *inter alia*, procentul din valoarea reală de piață stabilit ca bază pentru impozitare. California, de exemplu, percepe un impozit de 1%, iar baza este stabilită ca 100% din valoarea justă de piață.

Cota impozitului și implicit obiectivele generale de venituri pot reflecta eventualele costuri ale daunelor aduse proprietății (probleme de mediu datorate scurgerilor din conductele de petrol, de exemplu). De asemenea, așa cum s-a menționat mai sus, nivelul cotei de impozitare a infrastructurii, inclusiv ajustările în timp, pot lua în considerare așteptările sectorului privind veniturile din această infrastructură.

Nivelul administrației de stat la care se percepe impozitul

Și aceasta depinde de la caz la caz. Având în vedere gradul ridicat de specializare al acestor industrii și efectul lor asupra productivității naționale /PIB-ului, aceste impozite tind să fie stabilite la nivel central, iar veniturile să fie repartizate și eșaloanelor inferioare ale administrației de stat pe baza unei formule. În general, dată fiind valoarea ridicată a întreprinderilor industriale/miniere din punctul de vedere al proprietății și din punct de vedere economic, impozitele colectate de la acestea tind să fie administrate central, sau cel puțin ar trebui să fie, datorită complexității lor. Indonezia de exemplu descentralizează impozitul pe proprietate la nivelul autorităților locale, însă evaluarea și impozitarea activităților miniere și forestiere în scopul colectării impozitului pe proprietate se fac la nivel central.

În cazurile în care impozitul pe proprietate este perceput la nivel local sau veniturile colectate la nivel central sunt remise autorităților subnaționale, atunci pentru acestea din urmă este un mare câștig să aibă în jurisdicția lor o întreprindere industrială de mare valoare. Există însă și un potențial inconvenient pentru aceste autorități locale, dacă trebuie să furnizeze acestor întreprinderi servicii de apă, drumuri, salubritate etc. Există de asemenea probleme de poluare care ar putea cădea în sarcina autorităților locale, dar mai mult ca sigur nivelul central ar trebui să le controleze. Așadar, dacă industria nu este protejată într-un fel sau altul de legislație, iar țara aplică un impozit pe proprietăți, atunci industria este o țintă principală.

²⁷ Legislative Service Division, Montana State. "The Valuation of Oil and Natural Gas Property in Selected States". 2006.

Într-o prezentare susținută în 2008, Mike Bell a prezentat prerogativele de impozitare în domeniul resurselor naturale, la diferitele niveluri ale instituțiilor statului din diferite țări. Totuși, prezentarea s-a concentrat mai mult pe resursele minerale subterane decât pe instalații de forare, conducte și alte elemente de infrastructură utilizate pentru extragerea resurselor și livrarea acestora către piață:

Taxation of Natural Resources, Selected Countries						
Country	Corporate Income Tax	Mineral Royalty or Severance Tax	Excise/Sales Tax on Equipment or Services	VAT on Imported Equipment	Property Tax	Fee Based on Land Area
Australia	N	S	N	N	S	
Canada	N,S	S		N	S	S
Indonesia	N	N		N		
Mexico	N			N	N,S,L	N,S,L
Philippines	N	N		N	L	L
South Africa	N		N	N		
United States	N,S	S	S,L		L	

În Polonia, cei 700 de km ai noii conducte de gaz aflată în construcție între Gustorzyn și Odolanow vor genera venituri din impozitul pe proprietate pentru toate autoritățile locale prin jurisdicția cărora va trece conducta. În Grecia, se preconizează că conducta trans-adriatică aflată în proiect va aduce 320 de milioane de euro sub forma impozitului pe proprietatea asupra conductei în primii 15 ani²⁸.

În Statele Unite, impozitele pe proprietate sunt percepute de state și în unele cazuri și de districte și municipalități. Având în vedere creșterea fulminantă a producției de gaze, guvernele statelor au în vedere impozitarea conductelor de gaze naturale ca o nouă sursă de venituri la buget, utilizate adesea pentru a finanța proiecte de energii regenerabile.

În Alaska, proprietățile utilizate pentru explorarea și producția de petrol și gaze sau conductele sunt scutite de impozit la nivel local însă se supun impozitării la nivel de stat. Atunci când o conductă traversează mai multe state, veniturile sunt împărțite pe baza unei evaluări comune, însă cotele de impunere diferă de la stat la stat. De exemplu, conducta TransCanada traversează șase state, care urmează să primească, conform estimărilor, un venit suplimentar din impozitul pe proprietate de 5,2 miliarde de dolari

²⁸ The European Institute. "Azerbaijan Chooses TAP over Nabucco to Provide Gas Pipeline to Europe". 2009.

Tabel 3 – Cine stabilește cota impozitului, baza și deducerile? Cine este beneficiarul? Cine este contribuabilul?

	România	Franța	Germania	Slovacia	Finlanda	Portugalia	Polonia
	Clădiri/ terenuri	Clădiri/ terenuri	Proprietăți imobiliare	Impozitul pe proprietăți imobiliare (bunuri imobile)	Impozitul pe proprietăți imobiliare (bunuri imobiliare)	Impozitul pe proprietăți imobiliare (bunuri imobile)	Impozitul pe proprietăți imobiliare (bunuri imobiliare)
Cine stabilește							
Cota de impozitare	Clădiri: autoritatea centrală și locală Terenuri: autoritatea centrală	Autoritatea locală	Autoritatea locală	Autoritatea locală	Autoritatea centrală, autoritatea locală	Autoritatea centrală, regională, locală	Autoritatea locală
Baza de impozitare	Clădiri: autoritatea centrală și locală Terenuri: autoritatea centrală	Autoritatea centrală	Autoritatea centrală	Autoritatea locală	Autoritatea centrală	Autoritatea centrală	Autoritatea centrală
Scutiri	Clădiri și terenuri: autoritatea centrală și locală	Autoritatea locală	Autoritatea centrală	Autoritatea locală	Autoritatea centrală	Autoritatea centrală, regională, locală	Autoritatea centrală, autoritatea locală
Beneficiar	Autoritatea locală	Autoritatea locală	Autoritatea locală	Autoritatea locală	Autoritatea locală	Autoritatea locală	Autoritatea locală
Contribuabili	Proprietarii de clădiri aflate în România; Persoanele juridice în calitate de concesionari, chiriași, utilizatori și administratori ai clădirilor deținute de stat plătesc tariful pentru clădire. Oricine deține teren în România va plăti impozitul pe teren. Concesionarii, chiriașii, utilizatorii și administratorii terenurilor deținute de stat vor plăti un tarif pentru acesta, calculat în mod asemănător cu impozitul pe teren.	Impozitul pe clădiri se colectează de la proprietarii clădirilor. Impozitul pe teren se colectează anual de la proprietarii terenului neamenajat.	Contribuabil ul este cel cărui îi este atribuită valoarea evaluată, conform Legii evaluării.	Impozitul pe proprietăți imobiliare este alcătuit din trei impozite diferite: - Impozit pe teren - Impozit pe construcții - Impozit pe apartament Contribuabilul este proprietarul bunului imobil sau administratorul unei proprietăți deținută de o administrație centrală, regională sau locală. Dacă nu poate fi identificat contribuabilul, atunci se va considera contribuabil persoana care se folosește de proprietate. Dacă un bun imobil este deținut de mai multe persoane, atunci fiecare co-proprietar este contribuabil, în funcție de cota de proprietate pe care o deține.	Persoanele care la începutul anului calendaristic dețin bunuri impozabile	Proprietarul sau cel cu drept de uzufruct asupra bunului imobil la 31 decembrie al anului pentru care se plătește impozitul, indiferent că este sau nu rezident în Portugalia.	<ul style="list-style-type: none"> • Persoane fizice 1. Persoane juridice, 2. Organizații, inclusiv entități fără personalitate juridică, care sunt proprietari, au drept de uzufruct perpetuu asupra terenului, posesori autonomi sau, în anumite cazuri, posesori ai unor structuri sau bunuri imobiliare.

Table 4 – Obiectul impozitării și baza evaluării

România	Franța	Germania	Slovacia	Finlanda	Portugalia	Polonia
Clădiri/ terenuri	Clădiri/ terenuri	Proprietăți imobiliare	Impozitul pe proprietăți imobiliare (bunuri imobile)	Impozitul pe proprietăți imobiliare (bunuri imobiliare)	Impozitul pe proprietăți imobiliare (bunuri imobile)	Impozitul pe proprietăți imobiliare (bunuri imobiliare)
<p>Baza de calcul este valoare impozabilă a clădirii:</p> <p>Pentru persoane fizice, valoare impozabilă este stabilită prin aplicarea valorilor impozabile prevăzute de lege, pe metru pătrat; pentru persoanele juridice, valoarea impozabilă a clădirii este valoarea contabilă a clădirii, așa cum apare în înregistrările contabile.</p> <p>Terenurile intravilane și extravilane. Baza de evaluare: Dimensiunea parcelei; Clasa din care face parte orașul respectiv; Localizarea</p>	<p>Taxa pe clădiri se percepe anual pe terenul construit, cu excepția cazurilor în care există dreptul de scutire temporară sau permanentă.</p> <p>Proprietățile impozabile includ construcții permanente atașate terenului, precum clădiri de locuit (clădiri rezidențiale) sau active ale unor companii (ateliere, magazine), anumite structuri de inginerie civilă și rute de transport, terenul imediat necesar pentru astfel de construcții etc.)</p> <p>Impozitul pe clădiri perceput pentru clădiri se bazează pe venitul cadastral, egal cu jumătate din valoarea impozabilă evaluată pe data de 1 Ianuarie 1978 prin</p>	<p>Ca impozit impersonal, impozitul pe bunuri imobiliare are ca obiect unitățile economice descrise în secțiunea 2 a Legii privind impozitarea bunurilor imobiliare (Clasa A impozit pe bunuri imobiliare pentru activități agricole și forestiere sau clasa B impozit pe bunuri imobiliare pentru proprietăți imobiliare). Impozitul se aplică acestor categorii, indiferent de circumstanțele personale ale contribuabilului, sau de capacitatea de plată a acestuia.</p> <p>Taxa pe bunurile imobiliare se calculează în trei pași consecutivi separați. Aceștia reprezintă procedura de stabilire a valorii evaluate; procedura de determinare a valorii relevante; care se bazează pe valoarea evaluată și procedura pentru determinarea impozitului datorat, care folosește valoarea relevantă ca data de intrare.</p>	<p>Obiectul legii privind impozitarea bunurilor imobiliare îl reprezintă bunurile de pe teritoriul Slovaciei:</p> <p>Impozitul pe teren:</p> <p>Teren arabil, teren cultivat cu hamei, podgorii, livezi, vegetație perenă, teren forestier, cu zonă silvică de uz economic, heleșteie sau ferme piscicole și alte corpuri de apă folosite în scop economic, suprafețe în intravilan, parcele pentru construcții, alte suprafețe cu excepția parcelelor pentru construcții.</p> <p>Impozitul pe construcții:</p> <p>clădirile rezidențiale și alte clădiri ce formează anexe structurale la principala clădire clădirile destinate producției agricole, sere, structuri folosite pentru depozitarea producției agricole</p>	<p>Bunuri imobiliare situate în Finlanda.</p>	<p>Valoarea impozabilă a bunurilor imobile urbane, rurale sau mixte situate pe teritoriul portughez, inclusiv construcțiile mobile care rămân fixe în același loc pentru mai mult de un an. Valoarea impozabilă (Vt) a bunurilor imobile este evaluată în momentul transferului, potrivit formulei următoare:</p> $Vt = Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$ <p>Vc+ valoarea de bază a clădirii, care este de 1,25 ori prețul mediu de construcție (materiale, mâna de lucru, echipamente, administrare, energie, comunicații și alte consumabile) pe metru pătrat;</p> <p>A = Suprafața totală a clădirii (ajustată pentru clădirile rezidențiale)</p> <p>Ca = Coeficientul pentru tipul de folosință, care variază între 0,8 pentru parcuri și 1,2 pentru clădiri comerciale. Acest coeficient este de 1,10 pentru clădiri destinate serviciilor, 0,60 pentru clădiri industriale și depozite, 0,70 pentru clădiri rezidențiale pentru locuințe sociale și 1,0 pentru alte clădiri rezidențiale;</p> <p>Cl = Coeficientul de localizare, care variază între 0,35 pentru clădiri rezidențiale izolate situate în zone rurale și 3,5 pentru clădiri situate în zone cu valori ridicate ale proprietăților imobiliare;</p> <p>Cq = Coeficientul de standard de calitate, care variază între 0,5 și 1,7 și crește în funcție de existența dotărilor precum garaj, piscină, teren de tenis și scade în funcție de absența dotărilor de bază precum toaletă, apă, electricitate, gaze etc ;</p>	<p>Baza evaluării:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suprafața – pentru teren, - Suprafața utilă (suprafața măsurată de-a lungul pereților interiori, la toate etajele, cu excepția casei scării și a puțului liftului) – pentru clădiri, - Valoarea (constituie baza pentru calcularea deprecierei sau a valorii de piață) – pentru construcții.

<p>(zona) terenului; Folosința terenului</p>	<p>comparație cu clădiri similare sau prin evaluare directă.</p> <p>Pentru clădirile care fac obiectul reglementărilor privind chiriile, valoarea de închiriere poate fi evaluată prin raportare la suma chiriilor la data de 1 ianuarie 1978. Valorile de referință pentru chirii din 1978 sunt actualizate folosind un coeficient pentru departamente și majorate în fiecare an prin aplicarea unui coeficient standard.</p> <p>Pentru sediile industriale, valoarea de închiriere este stabilită prin aplicarea unei dobânzi la prețul de cost al clădirii.</p> <p>Impozitul pe teren este perceput anual de la proprietarii oricărui teren construit situat în Franța, cu excepția cazurilor în care există dreptul de scutire temporară sau permanentă.</p> <p>Taxa pe teren se bazează pe</p>	<p>Punctul de pornire este după cum urmează:</p> <p>Pentru bunurile imobiliare (pentru activități agricole și forestiere, proprietăți private sau comerciale) este fosta suprafață federală, pe baza valorii evaluate stabilite prin Legea privind evaluarea estimativă în conformitate cu valorile din 1964; pentru activitățile agricole și forestiere (exclusiv proprietățile rezidențiale) din noul Lander, pe baza valorii economice ajustate stabilite prin Legea privind evaluarea în conformitate cu valorile din 1964; pentru bunurile imobiliare din noul Lander, pentru care s-a stabilit sau urmează să se stabilească o valoare stabilită prin Legea privind evaluarea în conformitate cu valorile din 1935 pe baza valorii estimate în 1935; pentru bunurile închiriate și casele pentru o singură familie construite înainte de 1991 în noul Lander, pentru care nu s-a stabilit valoarea evaluată din 1935, potrivit bazei de evaluare prin substituție a suprafeței rezidențiale sau utile (cotă unică de impozitare pe metru pătrat), așa cum se prevede în Secțiunea 42 a Legii privind</p>	<p>proprii și structuri pentru gestionarea apei, cu excepția structurilor folosite pentru a stoca altceva decât producția agricolă proprie și a clădirilor administrative structuri pentru petrecerea timpului liber, șoproane din grădini și cabane pentru petrecerea individuală a timpului liber</p> <p>garaje separate sau complexuri de garaje autonome și structuri destinate sau folosite pentru aceste scopuri, construite ca anexe ale blocurilor de apartamente, clădirilor industriale și structurilor cu scopuri energetice, structuri ce deservește industria de construcții cu excepția structurilor pentru depozitare și a clădirilor administrative structuri pentru alte activități antreprenoriale și aducătoare de venit, depozitare și administrare, alte clădiri</p> <p>Impozitul pe apartamente apartamentele și spațiile non-rezidențiale dintr-un bloc de apartamente în care cel puțin un apartament sau un spațiu non-rezidențial a fost achiziționate de</p>		<p>Cv = Coeficientul vârstei clădirii, care variază între 0,4 pentru clădiri cu vârsta de peste 60 de ani și 1,0 pentru clădiri cu vârsta de sub 2 ani; Valoarea impozabilă a bunurilor imobile este considerată a fi de 20 de ori chiria teoretică (venitul net anual estimat).</p>	
--	---	--	---	--	--	--

	<p>valoarea cadastrală a terenului fără clădiri (excluzând anumite terenuri incluse în categoria clădirilor: a se vedea impozitul pe proprietăți aplicat clădirilor).</p> <p>Baza de impozitare este valoarea cadastrală la data de 1 ianuarie 1980, cu o deducere de 20%. Valoarea cadastrală este evaluată potrivit treptelor de chirie normale, sau evaluată prin comparație cu taxa de evaluare. Este majorată în fiecare an prin aplicarea coeficienților standard.</p> <p>Autoritățile locale au posibilitatea de a crește baza de impozitare pentru anumite terenuri cu potențial de construire.</p>	<p>impozitarea bunurilor imobiliare</p>	<p>o persoană fizică sau entitate juridică.</p> <p>Baza de evaluare</p> <p>Impozitul pe teren</p> <p>valoarea terenului, exclusiv vegetația, stabilită prin înmulțirea suprafeței terenului în metri pătrați și valoarea terenului pe metru pătrat (stabilită prin reglementare – valoarea diferă în funcție de localizarea terenului).</p> <p>Impozitul pe construcții</p> <p>dimensiunea suprafeței construite exprimată în metri pătrați</p> <p>Impozitul pe apartamente</p> <p>dimensiunea suprafeței parterului clădirii de apartamente sau sediului non-rezidențial exprimată în metri pătrați</p>			
--	---	---	--	--	--	--

Tabelul 5 - Scutiri și facilități						
Romania	Franta	Germania	Slovia	Finlanda	Portugalia	Polonia
Clădiri/ terenuri	Clădiri/ terenuri	Bunuri imobile	Impozitul pe bunurile imobile	Impozitul pe bunurile imobile	Impozitul pe bunurile imobile	Impozitul pe bunurile imobile
<p>Clădiri</p> <p>Pentru persoanele fizice, valoarea impozitabilă a clădirii este redusă cu 20% pentru clădirile mai vechi de 50 de ani sau cu 10% pentru clădirile mai vechi de 30 de ani, la data de 1 ianuarie a anului fiscal de referință.</p> <p>Pentru persoanele juridice, pentru clădirile cu o valoare care a fost recuperată în întregime prin depreciere, valoarea impozitabilă se reduce 15%.</p> <p>Impozitul pe clădiri nu se plătește pentru următoarele:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. clădirile proprietate a instituțiilor publice, a unităților administrativ-teritoriale sau a oricaror institutii publice, cu excepția încăperilor care sunt folosite pentru activități economice, altele decât cele desfășurate în relație cu persoane juridice de drept public; 2. clădirile care, potrivit legii, sunt clasate ca monumente istorice, de arhitectura sau arheologice, muzee ori case memoriale, indiferent de titularul dreptului de proprietate sau de administrare, excepția încăperilor care sunt folosite pentru activități economice; 3. clădirile care, prin destinație, constituie lăcașe de cult, aparținând cultelor religioase recunoscute prin lege și componentelor locale ale acestora, cu excepția încăperilor care sunt folosite pentru activități economice; 4. clădirile unităților și instituțiilor de învățământ de stat, autorizate să funcționeze provizoriu ori acreditate, cu excepția încăperilor care sunt folosite pentru activități economice; 5. clădirile unităților sanitare publice, cu excepția încăperilor care sunt folosite pentru activități economice; 6. clădirile care sunt afectate centralelor hidroelectrice, termoelectrice și nucleare-electrice, stațiilor și posturilor de transformare, precum și stațiilor de conexiuni; 7. clădirile aflate în domeniul public al statului și în administrarea Regiei Autonome „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat”, cu excepția încăperilor care sunt 	<p>Clădiri</p> <p>Scutire permanente pentru clădirile publice și agricole.</p> <p>Scutire temporară de doi ani pentru noile construcții cu scop rezidențial, cu excepția situației în care autoritățile locale stabilesc prevederi contrare, doar cu privire la partea colectată de autoritățile locale și de structurile asociate.</p> <p>Scutiri și facilități se acordă vârstnicilor și persoanelor cu dizabilități cu venituri modeste, cu respectarea anumitor condiții legate de resurse și coabitare.</p> <p>Scutire pe cinci ani, cu excepția situației în care autoritățile locale care colectează impozitele stabilesc prevederi contrare, pentru clădirile situate în anumite zone cu forță de muncă activă, ca stimulent pentru dezvoltare.</p> <p>Scutire pe cinci ani, pentru clădirile nou construite în scop rezidențial care sunt finanțate cu peste 50% de autoritățile centrale.</p> <p>Scutire pe doi ani, prin decizia autorităților locale care colectează impozitele, pentru noile afaceri.</p> <p>Scutire pe șapte ani, prin decizia autorităților locale care colectează impozitele și cu respectarea anumitor condiții, pentru noile afaceri.</p> <p>Scutire pe cinci ani, pentru clădirile situate în zone urbane de liber schimb și alocate unei activități care se încadrează în baza de evaluare pentru impozitul pe profit.</p> <p>Scutire pe cinci ani, prin decizia autorităților locale care colectează impozitele, pentru clădirile cu beneficii sociale, cum ar fi locuințele cu chirie redusă din anumite zone.</p> <p>Alte scutiri pot fi aplicate de către autoritățile locale.</p>	<p>Scutite de impozit sunt imobilele aflate în proprietatea autorităților publice, a bisericilor și a instituțiilor de binefacere.</p>	<p>Scutiri :</p> <p>Proprietățile aparținând municipalităților</p> <p>Reședintele oficiale ale diplomaților</p> <p>Instituțiile publice de știință și educație</p> <p>Proprietățile utilizate în scopuri religioase</p> <p>Proprietățile aparținând Crucii Roșii Slovace</p>	<p>Terenurile forestiere, ocupate de apă și agricole.</p> <p>Locurile publice, străzile, cimitirele și alte asemenea.</p> <p>Municipalitățile nu își pot plăti taxa.</p> <p>Proprietățile diplomatice și consulare, în măsura în care acest lucru este stabilit în acordurile internaționale.</p> <p>În cazul companiilor și corporațiilor de construcții rezidențiale, care sunt proprietari legali ai acestor construcții, compania sau corporația trebuie să plătească impozitul aferent.</p>	<p>Autoritățile centrale, regiunile autonome și orice departamente, organizații și agenții ale acestora, chiar dacă au personalitate juridică, ca și autoritățile locale și asociațiile și federațiile lor (Articolul 11 al Codului IMI) ;</p> <p>Autoritățile străine cu privire la autoritățile destinate misiunilor diplomatice sau consulare, acolo unde există tratament reciproc (Articolul 44 al EBF) ;</p> <p>Instituțiile de asigurări sociale cu privire la proprietățile folosite în mod direct în scopul desfășurării activității acestora ;</p> <p>Asociațiile sau organizațiile cu personalitate juridică recunoscută, cu privire la lăcașe sau clădiri destinate exclusiv ceremoniilor religioase și activităților direct legate de acestea ;</p> <p>Sindicatul și asociațiile de afaceri cu privire la proprietățile folosite direct în scopul desfășurării activității acestora ;</p> <p>Organizațiile caritabile (IPSS) și entitățile de interes public cu privire la proprietățile folosite în mod direct în scopul desfășurării activității acestora ;</p> <p>Entitățile autorizate să funcționeze în Zonele de liber schimb cu privire la proprietățile folosite în mod direct în scopul desfășurării activității acestora ;</p> <p>Școlile private cu privire la proprietățile folosite în mod direct în scopul desfășurării activității acestora ;</p> <p>Asociațiile sportive și de tineret cu personalitate juridică cu privire la proprietățile folosite în mod direct în scopul desfășurării activității acestora ;</p> <p>Proprietățile care au fost puse la dispoziție în mod gratuit de proprietarii sau uzufructuarii lor către entitățile menționate mai sus și</p>	<p>Există trei categorii de scutiri de impozit :</p> <p>1. Scutiri obiective care implică drumuri, structuri feroviare, facilități portuare, construcții care asigură acces în porturi maritime și navale, infrastructură aeroportuară, clădiri agricole, imobilele asociațiilor cu obiect de activitate legat de copii și tineret, terenuri și clădiri incluse în Registrul Monumentelor și ocupate de muzee, imobilele parcurilor naționale și rezervațiilor naturale, construcțiile și terenul aferent barajelor, terenurile de valoare scăzută (groapa de gunoi, zone ecologice etc.)</p> <p>terenuri legate de producția agricolă sau de grădinarit și imobile ocupate pentru activități statutate non-profit de interes public ;</p> <p>2. Scutiri pentru contribuabili, după cum urmează : colegii și universități, școli, centre de cercetare ale Academiei de Științe Poloneze, întreprinderii care angajează persoane cu handicap, entități sau centre de cercetare și dezvoltare, Societatea Poloneză a Grădinarilor, biserici și comunități religioase și imobilele deținute de alte state sau de organizații internaționale cu scop de sediu sau reprezentanță consulară și diplomatică ;</p>

<p>folosite pentru activități economice;</p> <p>8. clădirile în domeniul privat al statului, folosite de instituțiile publice ale statului pentru îndeplinirea activității specifice a acestora;</p> <p>9. clădirile funerare din cimitire și crematorii sau construcțiile din parcurile industriale, științifice și tehnologice, potrivit legii;</p> <p>10. clădirile trecute în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale în lipsa de mostenitori legali sau testamentari;</p> <p>11. clădirile deținute de veterani de război, văduvele veteranilor de război, persoanele persecutate politic, locuințele deținute de persoane cu handicap grav.</p>	<p>Deduceri :</p> <p>Autoritățile locale și structurile asociate pot scuti construcțiile de locuințe terminate înainte de implementarea unui plan de prevenire a riscurilor (până la 15% sau 30% pentru riscurile tehnologice și până la 25% sau 50% pentru riscurile legate de mine). Alte deduceri pot fi aplicate de către autoritățile locale.</p>				<p>care sunt folosite în mod direct în scopul desfășurării activității acestora ;</p> <p>Asociațiile culturale și de divertisment, organizațiile non-guvernamentale și alte organizații non-profit sub rezerva condițiilor stabilite prin lege ;</p> <p>Proprietățile clasificate ca monumente naționale, de interes public sau municipal sau recunoscute ca patrimoniu cultural, conform legii aplicabile ;</p> <p>O scutire temporară se aplică pe o perioadă de doi ani în legătură cu imobilele urbane supuse lucrărilor de renovare (Articolul 45 al EBF) ;</p> <p>Proprietățile urbane nou construite, nou extinse, nou renovate sau nou cumpărate destinate ocupării ca reședință permanentă a contribuabilului sau a unui membru al gospodăriei sale sau destinate închirierii, dacă valoarea impozitabilă a acestora nu depășește 125.000 EUR, și pentru contribuabili ale căror venituri impozitabile nu depășesc 153.000 EUR (Articolul 46 al EBF).</p>	<p>3. Alte scutiri obiective stabilite de consiliul autorităților locale.</p>
--	--	--	--	--	--	---

Tabelul 5 (continuare) - Scutiri și facilități

Romania	Franta	Germania	Slovacia	Finlanda	Portugalia	Polonia
Clădiri/ terenuri	Clădiri/ terenuri	Bunuri imobile	Impozitul pe bunurile imobile	Impozitul pe bunurile imobile	Impozitul pe bunurile imobile	Impozitul pe bunurile imobile
<p>Terenuri</p> <p>Dacă impozitul este plătit în întregime în avans până la data de 31 martie, se poate aplica o reducere de 10%, la decizia autorităților locale.</p> <p>Impozitul pe terenuri nu se plătește pentru următoarele :</p> <ul style="list-style-type: none"> - terenul aferent unei clădiri, pentru suprafața pe care terenul este acoperit de clădire ; - orice teren al unui cult religios recunoscut de lege și de al unei unități locale a unui astfel de cult, cu personalitate juridică ; - orice teren al unui cimitir sau crematoriu ; - orice teren al unei instituții de învățământ preuniversitar și universitar, autorizată provizoriu sau acreditată; - orice teren al unei unități sanitare de interes național care nu a trecut în patrimoniul autorităților locale; - orice teren deținut, administrat sau folosit de către o instituție publică, cu excepția suprafețelor folosite pentru activități economice; - orice teren proprietate a statului, a unităților administrativ-teritoriale sau a altor instituții publice, aferent unei clădiri al cărui titular este oricare din aceste categorii de proprietari, exceptând suprafețele acestuia folosite pentru activități economice; - orice teren degradat sau poluat, inclus în perimetrul de ameliorare, pentru perioada cât durează ameliorarea acestuia; - orice terenuri care prin natura lor și nu prin destinația dată sunt improprie pentru agricultură sau silvicultură, orice terenuri ocupate de iazuri, bălți, lacuri de acumulare sau căi navigabile, cele folosite pentru activitățile de apărare împotriva inundațiilor, gospodărirea apelor, hidrometeorologie, cele care contribuie la exploatarea resurselor de apă, cele folosite ca zone de protecție definite în lege, precum și terenurile utilizate pentru exploatarea din subsol, încadrate astfel printr-o hotărâre a consiliului local, în măsura în care nu afectează folosirea suprafeței solului; - orice teren legat de sistemele hidrotehnice, terenurile de navigație, terenurile aferente infrastructurii portuare, canalelor navigabile, inclusiv ecluzele și stațiile de pompare aferente acestora, precum și terenurile aferente lucrărilor de îmbunătățiri funciare, pe baza avizului privind categoria de folosință a terenului, emis de oficiul județean de cadastru și publicitate imobiliară; - terenurile ocupate de autostrăzi, drumuri europene, drumuri naționale, drumuri principale administrate de Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România - S.A., zonele de siguranță a acestora, precum și terenurile din jurul pistelor reprezentând zone de siguranță; - terenurile parcurilor industriale, științifice și tehnologice, potrivit legii; - terenurile trecute în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale în lipsă de moștenitori legali sau testamentari; - terenuri aferente clădirilor scutite de plata impozitului de terenuri, cu excepția celor folosite pentru activități economice; - terenurile deținute de veterani de război, văduvele veteranilor de război, persoanele persecutate politic, anumite terenuri deținute de persoane cu handicap grav. 	<p>Terenuri</p> <p>Scutire permanente pentru proprietățile publice, pentru terenurile aparținând anumitor asociații și pentru terenul pe care se percepe impozitul pe clădiri.</p> <p>Scutire temporară de 8, 10, 15, 30 sau 50 de ani : stimulente pentru agricultura organică, reîmpădurire, conservarea zonelor de interes de mediu, etc.</p> <p>Autoritățile locale pot decide scutiri temporare în anumite cazuri.</p>				<p>Imobilele integrate în resorturi de interes turistic recunoscut și proprietățile urbane renovate pentru a fi utilizate ca hoteluri sunt scutite de impozit pe o perioadă de șapte ani (Articolul 47 al EBF) ;</p> <p>Imobilele din mediul rural și urban a căror valoare impozitabilă nu depășește de 10 ori valoarea anuală a indexului beneficiilor sociale, aflate în proprietatea contribuabililor cu un venit impozitabil brut folosit la calcularea impozitelor pe venit nu depășește de 2,2 ori valoare anuală a indexului beneficiilor sociale sunt scutite de impozit (Articolul 48 al EBF) ;</p> <p>Imobilele aflate în proprietatea fondurilor de pensii, fondurilor de economii pentru pensii și fondurilor de investiții imobiliare (Articolul 49 al EBF) ;</p> <p>Cooperativele privind proprietățile utilizate în mod direct în scopul desfășurării activității acestora , cu condiția respectării prevederilor legii 85/98 din 16 decembrie 1998 ;</p> <p>Partidele politice privind proprietățile utilizate în mod direct în scopul desfășurării activității acestora (Legea 19/2003 din 20 iunie 2003).</p>	

Tabelul 6 - Structura cotei de impozitare

Romania	Franta	Germania	Slovenia	Finlanda	Portugalia	Polonia
Clădiri/ terenuri	Clădiri/ terenuri	Bunuri imobile	Impozitul pe bunurile imobile	Impozitul pe bunurile imobile	Impozitul pe bunurile imobile	Impozitul pe bunurile imobile
<p>Clădiri</p> <p>Pentru persoane fizice: 0,1% din valoarea impozitabilă a clădirii.</p> <p>Pentru persoane juridice: între 0,25% și 1,5% din valoarea contabilă.</p> <p>În cazul clădirilor care nu au fost reevaluate în ultimii 3 ani, cota de impozitare este între 10% și 20%.</p> <p>În cazul unei reevaluări mai vechi de 5 ani, cota de impozitare este între 30% și 40%.</p> <p>Cota de impozitare pentru clădirile turistice care nu sunt folosite pe durata unui an este de 5%.</p> <p>Impozitul pentru clădiri plătit de persoane fizice v-a crește după cum urmează:</p> <ol style="list-style-type: none"> cu 65% pentru prima clădire în afară de cea de la adresa de domiciliu; cu 150% pentru a doua clădire în afară de cea de la adresa de domiciliu cu 300% pentru a treia clădire în afară de cea de la adresa de domiciliu <p>Terenuri</p> <p>Sumă fixă pe metru pătrat, în conformitate cu prevederile Articolului 258 al Legii nr. 571/2003 privind Codul Fiscal</p>	<p>Clădiri</p> <p>Valoarea impozitului se calculează înmulțind cota de impozitare cu cotele votate de fiecare autoritate locală beneficiară pentru anul în cauză.</p> <p>Terenuri</p> <p>Valoarea impozitului se calculează înmulțind venitul cadastral al fiecărei proprietăți cu cotele votate de fiecare autoritate locală beneficiară pentru anul în cauză.</p>	<p>Calcularea impozitului pe imobile din valoarea evaluată sau valoarea economică ajustată necesită două operațiuni.</p> <p>Administrația fiscală stabilește din valoarea relevantă impozitul de bază, această informație fiind transmisă municipalității în cauză. Cotele de bază care se aplică valorii evaluate sau valorii economice ajustate pentru a obține cota de bază sunt după cum urmează:</p> <p>De la 2.6 la 3.5 la mie pentru imobilele din fosta zonă federală, în funcție de tip; De la 5 la 10 la mie pentru imobilele din noul Länder (cu marjă pentru valorile evaluate în 1935, sensibil mai scăzute) în funcție de tip și de categoria de municipalitate; 6 la mie pentru toate exploatarea agricole și forestiere.</p> <p>Conform Articolului 106, paragraful 6, a doua frază a Legii de bază, municipalitățile trebuie să poată să determine cotele la care se percepe impozitul pe imobile. Astfel, municipalitatea aplică la cota de bază un multiplicator stabilit de consiliul său și determină impozitul emițând o notificare de impozit. În noul Länder, impozitul pe imobile se calculează uneori printr-o procedură simplificată la o cotă fixă, conform pe baza evaluării prin substituire pentru zonele rezidențiale sau utilizabile și se colectează prin impuneri anticipate (secțiunea 44 din Legea Impozitelor pe bunurile imobile). Deoarece municipalitățile sunt libere să stabilească multiplicatorul așa cum consideră, sarcina fiscală poate diferi mai mult sau mai puțin de la o municipalitate la alta. În 2011 multiplicatorul municipal mediu în fostul teritoriu federal era 313% pentru impozitul pe imobile din clasa A (exploatarea agricole și forestiere) și 419% pentru clasa B (celelalte categorii de imobile), iar în noul Länder, 284% pentru clasa A și 414% pentru clasa B.</p>	<p>Impozit pe terenuri : 0,25% din baza de impozitare</p> <p>Administrația fiscală (municipalitatea) poate crește sau scădea cota de impozitare, deși nu poate depăși valoarea multiplicată cu 5 a celei mai mici cote de impozitare anuale stabilită de o administrație fiscală.</p> <p>Taxa pe construcții : 0,033 EUR pe metru pătrat de suprafață construită</p> <p>Administrația fiscală (municipalitatea) poate crește sau scădea cota de impozitare, deși nu poate depăși valoarea multiplicată cu 10 a celei mai mici cote de impozitare anuale stabilită de o administrație fiscală. Pentru clădire cu mai multe etaje poate crește cota de impozitare cu 0,033 EUR pe metru pătrat pe etaj, cu excepția parterului.</p> <p>Taxa pe apartamente: 0,033 EUR pe metru pătrat</p> <p>Administrația fiscală (municipalitatea) poate crește sau scădea cota de impozitare, deși nu poate depăși valoarea multiplicată cu 10 a celei mai mici cote de impozitare anuale stabilită de o administrație fiscală.</p>	<p>Fiecare consiliu municipal stabilește anual cotele de impozitare aplicabile în limitele statutare.</p> <p>Fiecare consiliu trebuie să stabilească cel puțin două cote de impozitare : o cotă de impozitare generală pentru imobile și o cotă pentru clădirile utilizate în special ca reședințe permanente. Cota generală poate varia între 0,6% și 1,35%, iar cota pentru reședințele permanente poate varia între 0,32% și 0,75%.</p> <p>În plus, consiliul municipal poate decide să impună o cotă mai mare aplicabilă clădirilor utilizate ca reședințe secundare (ex : casele de vacanță). Cota nu poate depăși 0.6% puncte din cota de impozitare aplicabilă reședințelor permanente.</p>	<p>Imobilele rurale : 0,8%</p> <p>Imobilele urbane evaluate conform noilor reguli : cota este între 0,3% și 0,5% (așa cum este stabilită lunar de către municipalități). În cazul în care contribuabilul este rezident al unui paradis fiscal înregistrat, cota aplicabilă este de 7,5%. Cotele aplicabile imobilelor urbane se dublează dacă sunt vacante mai mult de un an, potrivit legii aplicabile.</p>	<p>Cotele se stabilesc de către consiliul autorităților locale, dar în 2013 acestea nu pot fi mai mari decât :</p> <ul style="list-style-type: none"> 0,88 PLN pe metru pătrat – pentru terenul aferent unei activități economice ; 4,51 PLN pe hectar – pentru terenul de sub lacuri ocupat de rezervoare de retenție sau de hidrocentrale ; 0,45 PLN pe metru pătrat – pentru orice alte terenuri 0,73 pe metru pătrat de suprafață utilizabilă – pentru clădirile rezidențiale 22,82 PLN pe metru pătrat de suprafață utilizabilă – pentru clădirile aferente unei activități economice 10,65 PLN pe metru pătrat – pentru activități economice în domeniul comercializării semințelor testate 4,63 PLN pe metru pătrat – pentru clădirile aferente unei activități economice în domeniul sănătății, ocupate de entități care furnizează servicii medicale, 7,66 PLN pe metru pătrat – pentru restul clădirilor 2% din valoare – pentru construcții

Referințe

Possible Reforms of Real Estate Taxation: Criteria for Successful Policies. European Economy, Occasional Papers, no 119. October 2012

Improvement of Local Property Tax Administration in South East Europe. NALAS, 2009

M. Bell, "Implementing a Local Property Tax when there is no Market: the case of Commonly Owned Land in Rural South Africa", GWU paper, January 2011

M. Bell, *Property Tax Assessment*, in Cordes et al, *The Encyclopedia of Taxation and Tax Policy*, 1999.

Roy bahl and Jaime..

J. Norregard, "*Taxing Immovable Property. Revenue Potential and Implementation Challenges*", IMF WP 13/129

Roy Bahl et al (ed), *Making the Property Tax Work*, Lincoln Land Institute, 2008

IMF, *Romania – Efficient and Progressive Reform of Property and Natural Resource Taxation*. TA report, September 2013

IMF, Tax Policy Options for Simplicity, Fairness and Growth. (TA report on Romania), December 2011

Tax reforms in EU Member states in 2013. EC, European Economy 5, 2013

Tax reforms in EU Member states in 2011. EC, European Economy, 2011

R. Franzen and W McCluskey, *Value-based approaches to Property Taxation*, in W McCluskey et al (ed), *A Primer on Property Tax*, 2013

C. Gayer and G Mourre, *Property Taxation and Enhanced Tax Administration in Challenging Times*, European Economy, Economic Papers 463, October 2012

Taxation Trends in the European Union. Eurostat Statistical Books. 2013 edition

OECD Revenue Statistics

EUROSTAT Datasets

Anexa 1 – Surse de date și definiții

Sursa datelor pentru impozitul pe proprietate din România și Bulgaria este Eurostat. Nivelul general al impozitului pe proprietăți este calculat prin agregarea categoriilor ESA relevante privind veniturile din impozitare, după cum urmează: D.214B, D.214C, D.29A, D.59A, D.91A, și D.91B. totalul este împărțit între impozite pe bunuri imobile, care se plătesc cu regularitate (D.29A+D.59A (excl. taxa pe averi) și alte impozite pe proprietăți (D.214B, C + D.59A + D.91A, B). În România, impozitul pe capital include și impozite care nu au legătură cu averea, cum ar fi impozitarea terenurilor extravilane, impozitarea locuințelor persoanelor fizice și a terenurilor deținute de persoane fizice, așa că actualele impozite pe capital au fost incluse în impozitele periodice pe bunuri imobile. În Bulgaria nu există impozite pe capital, așa că impozitele periodice pe bunuri imobile includ doar impozitele pe terenuri, clădiri sau alte structuri.

Impozitele pentru tranzacțiile financiare și de capital din România au fost calculate adăugând taxele de timbru (D.214B) și impozitele pe tranzacții financiare și de capital (D.214B). Însă pentru Bulgaria nu există date disponibile. Lista detaliată a impozitelor, pentru fiecare stat membru al UE, este disponibilă în Lista națională a impozitelor, publicată online la adresa <http://ec.europa.eu/taxtrends>.

Pentru restul statelor din OCDE, sursa datelor privind impozitul pe proprietate este OCDE. Prin urmare, clasificarea impozitelor pe proprietate urmărește abordarea OCDE (2011), care identifică șase categorii de impozite pe proprietate: 1) impozite pe proprietăți imobiliare, care se plătesc cu regularitate; 2) impozite pe averea netă, care se plătesc cu regularitate; 3) impozite imobiliare, pe moștenire și daruri; 4) impozite pe tranzacții financiare și de capital; 5) alte impozite pe proprietate, care nu se plătesc cu regularitate și 6) alte impozite pe proprietate, care se plătesc cu regularitate.

S-a folosit următorul tabel comparativ între Sistemul european de conturi (ESA95) și OCDE, realizat de CE. Impozitele pe proprietate care se plătesc cu regularitate reprezintă categoria 1) în clasificarea OCDE de mai sus – și „alte impozite pe proprietate” – pentru celelalte cinci categorii de impozite pe proprietate identificate de OCDE.

Box E.1: Taxes on property - classification.				
OECD classification	2008 SNA	1995 ESA	ESA 95 classification	Taxation trends report
4000 Taxes on property				Taxes on property
4100 Recurrent taxes on immovable property				} Recurrent taxes on immovable property
4110 Households	D.59-8.63(a)	D.59A	Current taxes on capital	
4120 Other	D.29-7.97(b)	D.29A	Taxes on land, buildings or other structures	
4200 Recurrent net wealth taxes				} Other property taxes
4210 Individual	D.59-8.63b	D.59A	Current taxes on capital	
4220 Corporations	D.59-8.63b	D.59A	Current taxes on capital	
4300 Estate, inheritance and gift taxes				
4310 Estate and inheritance taxes	D.91-10.207b	D.91A	Taxes on capital transfers	}
4320 Gift taxes	D.91-10.207b	D.91A	Taxes on capital transfers	
4400 Taxes on financial and capital transactions	D.59-7.95d; D.29-7.96e	D.214B, C	Stamp taxes Taxes on financial and capital transactions	}
4500 Other non-recurrent taxes on property	D.91-10.207a	D.91B	Capital levies	
4600 Other recurrent taxes on property	D.59-8.63c	D.59A	Current taxes on capital	

Sursa: Reforme fiscale în statele membre UE, 2013.