



Conform [avocatnet.ro](http://avocatnet.ro) ,**Impozitul pe cladiri se va calcula in functie de destinatia cladirii, adica rezidentiala sau nerezidentiala, si nu in functie de detinatorul ei (persoana fizica sau persoana juridica), cum se intampla in prezent** .

Schimbarea modului de impozitare va duce la cresterea si de pana la zece ori a taxelor pentru persoanele fizice ale caror locuinte sunt folosite in scopuri comerciale si nu pentru locuit.

Orice persoana care are in proprietate o cladire situata pe teritoriul Romaniei datoreaza anual un **impozit**, care se achita in contul bugetului local al comunei, orasului, municipiului sau sectorului (pentru Municipiul Bucuresti) in care este amplasata respectiva cladire.

Noul Cod fiscal , publicat recent in Monitorul Oficial si ale carui reglementari sunt programate, in marea lor parte, sa intre in vigoare de la 1 ianuarie 2016, stabileste un nou sistem de impozitare a cladirilor, potrivit caruia, impozitul pe cladiri se va calcula in

**functie de destinatia proprietatii**

--rezidentiala sau nerezidentiala-- si nu in functie de statutul proprietarului care detine imobilul (persoana fizica sau juridica), asa cum se intampla in prezent.

Concret, de la anul, persoanele fizice care platesc in prezent aceleasi impozite, indiferent de scopul in care este utilizat imobilul, vor datora mai multi bani la bugetul de stat. Este vorba de persoanele fizice care detin cladiri nerezidentiale, folosite in scop economic, precum sedii de firme, spatii comerciale sau cladiri de birouri, care vor plati dublu sau chiar de zece ori mai mult pentru impozit decat platesc in momentul de fata.

Ministerul Finantelor explica anul trecut ca, prin aplicarea unui **calcul unitar** pentru cladirile utilizate in scop nerezidential atat de firme, cat si de persoane juridice, va fi promovat un tratament corect pentru mediul de afaceri, urmand a fi **eliminat tratamentul fiscal discriminatoriu** dintre persoanele fizice si juridice care folosesc o cladire in acelasi scop, respectiv realizarea unei activitati economice.

### **Cum vor fi impozitate cladirile persoanelor fizice?**

Impozitul datorat de persoanele fizice, va fi calculat, din 2016, in functie de destinatia cladirii. In prezent, impozitul pe cladiri, in cazul persoanelor fizice, se calculeaza prin aplicarea cotei de impozitare de **0,1% la valoarea impozabila a cladirii, indiferent de destinatia acesteia.**

Din 2016, insa, pentru **cladirile rezidentiale si cladirile-anexa**, impozitul se va calcula prin aplicarea unei **cote cuprinse intre 0,08% - 0,2%** asupra valorii impozabile a cladirii. Cota va fi stabilita prin hotarare a consiliului local.

Valoarea impozabila a cladirii se va determina prin inmultirea suprafetei construite desfasurate a acesteia, exprimata in metri patrati, cu valoarea impozabila corespunzatoare, exprimata in lei/mp din tabelul prevazut de Codul fiscal.

Valoarea impozabila se va ajusta in functie de rangul localitatii si zona in care este amplasata cladirea, prin inmultirea cu un coeficient de corectie.

Totodata, valoarea impozabila a cladirii se reduce in functie de anul terminarii, astfel: cu 50% daca are o vechime de peste 100 de ani, cu 30% daca are o vechime intre 50 si 100 de ani si

scade pana la 10% daca are o vechime intre 30 de ani si 50 de ani inclusiv.

Pentru **cladirile nerezidentiale**, impozitul se va calcula, din 2016, prin aplicarea unei **cote cuprinse intre 0,2-1,3%**

(in functie de decizia consiliului local) asupra valorii:

- rezultata dintr-un raport de evaluare intocmit de un evaluator autorizat in ultimii 5 ani anteriori anului de referinta;
- lucrarilor de constructii, in cazul cladirilor noi, construite in ultimii 5 ani anteriori anului de referinta;
- cladirilor care rezulta din actul prin care se transfera dreptul de proprietate, in cazul cladirilor dobandite in ultimii 5 ani.

**Atentie!** Daca valoarea cladirii nu poate fi calculata asupra uneia dintre aceste trei valori, cota de impozit va fi de 2% si se va aplica asupra valorii impozabile calculate ca pentru cladiri rezidentiale.

Pentru cladirile nerezidentiale aflate in proprietatea persoanelor fizice, utilizate pentru activitati din domeniul agricol, impozitul pe cladiri se calculeaza prin aplicarea unei cote de **0,4%** asupra valorii impozabile a cladirii.

Pentru **cladirile cu destinatie mixta**, impozitul se va calcula prin insumarea impozitului pentru suprafata folosita in scop rezidential cu cel pentru suprafata in scop nerezidential.

Daca cele doua tipuri de suprafete nu pot fi evidentiata distinct, impozitul se va datora ca pentru cladiri:

- rezidentiale, daca este inregistrat un domiciliu fiscal si nu se desfasoara nicio activitate economica;
- nerezidentiale daca este inregistrat un domiciliu fiscal la care se desfasoara activitatea economica, iar cheltuielile cu utilitatile sunt inregistrate in sarcina persoanei care desfasoara activitatea economica.

## **Impozitul suplimentar pentru cei care au mai multe case, eliminat**

Conform noilor dispozitii, impozitarea suplimentara a celor care detin mai multe cladiri va fi eliminata de la anul. De asemenea, vor disparea si prevederile actuale referitoare la majorarea impozitului pentru cladirile utilizate ca locuinta a caror suprafata depaseste 150 mp.

Actualul Cod fiscal prevede ca persoanele fizice care au in proprietate doua sau mai multe cladiri datoreaza un impozit pe cladiri, majorat dupa cum urmeaza:

- cu 65% pentru prima cladire in afara celei de la adresa de domiciliu;
- cu 150% pentru a doua cladire in afara celei de la adresa de domiciliu;
- cu 300% pentru a treia cladire si urmatoarele in afara celei de la adresa de domiciliu.

In cazul detinerii a doua sau mai multe cladiri in afara celei de la adresa de domiciliu, impozitul majorat se determina in functie de ordinea in care proprietatile au fost dobandite, asa cum rezulta din documentele ce atesta calitatea de proprietar, se precizeaza in legislatia fiscala.

## **Cum se va calcula impozitul pe cladirile detinute de firme?**

Potrivit noilor reglementari, de la anul, pentru persoanele juridice, exact ca in cazul persoanelor fizice, cota impozitului pe cladiri va fi:

- intre **0,08%-0,2%** pentru cladirile rezidentiale;
- intre **0,2-1,3%** pentru cladirile nerezidentiale. In cazul cladirilor nerezidentiale folosite pentru activitati din domeniul agricol, impozitul pe cladiri se va calcula prin aplicarea unei cote de **0,4%** asupra valorii impozabile a cladirii.
- **insumarea** impozitului calculat pentru suprafata folosita in scop rezidential cu cel pentru suprafata folosita in scop nerezidential, in cazul cladirilor cu destinatie mixta.

O alta noutate pe care o aduce actul normativ stabileste ca **impozitul aplicat cladirilor care nu au fost reevaluate va scadea**.

Astfel, reglementarile noului Cod fiscal prevad o cota de **5%** pentru cladirile a caror valoare nu a fost actualizata in ultimii **trei ani**

anteriori anului fiscal de referinta. Noua valoare este

**mult mai mica**

decat cea aplicabila in prezent, cuprinsa intre 10% si 20%.

Codul fiscal actual mai prevede pentru cladirile care nu au fost reevaluate in ultimii **cinci ani** anteriori anului fiscal de referinta o cota de impozitare de 30% si 40%, masura care nu se regaseste in prevederile noului cod.

Valoarea impozabila a cladirilor detinute de persoane juridice va fi valoarea de la 31 decembrie a anului anterior celui pentru care se va datora impozitul si poate fi:

- ultima valoare impozabila inregistrata in evidentele organului fiscal;
- valoarea rezultata dintr-un raport de evaluare intocmit de un evaluator autorizat;
- valoarea finala a lucrarilor de constructii, in cazul cladirilor noi, construite in cursul anului fiscal anterior;
- valoarea rezultata dintr-un raport de evaluare intocmit de un evaluator autorizat, in cazul cladirilor care sunt finantate in baza unui contract de leasing financiar;
- valoarea cladirilor care rezulta din actul prin care se transfera dreptul de proprietate, in cazul cladirilor dobandite in cursul anului fiscal anterior;
- valoarea inscrisa in contabilitatea proprietarului cladirii și comunicata concesionarului, locatarului, titularului dreptului de administrare sau de folosinta, dupa caz.

In prezent, Codul fiscal in vigoare prevede pentru persoanele juridice o cota de impozitare cuprinsa intre 0,25% si 1,50%, indiferent de destinatia cladirii, stabilita prin hotarare a consiliilor locale sau a Consiliului General al Municipiului Bucuresti, in cazul capitalei.

Mai precis, acum, impozitul pe cladiri se calculeaza prin aplicarea cotei de impozitare asupra *va lorii de inventar*

a cladirii. Aceasta este valoarea de intrare a cladirii in patrimoniu, inregistrata in contabilitatea proprietarului cladirii, conform prevederilor legale in vigoare.

In cazul unei cladiri a carei valoare a fost recuperata integral pe calea amortizarii, valoarea impozabila se reduce, potrivit reglementarilor in vigoare, cu 15%.

Daca imobilul a fost reevaluat, conform reglementarilor contabile, valoarea impozabila a acestuia este valoarea contabila rezultata in urma reevaluarii, inregistrata ca atare in contabilitatea proprietarului - persoana juridica.

**Important!** Impozitul pe cladiri se plateste anual, in doua rate egale, pana la datele de 31 martie si 30 septembrie, inclusiv. Pentru plata cu anticipatie a impozitului pe cladiri, datorat pentru intregul an de catre contribuabili, pana la data de 31 martie a anului respectiv, se acorda o bonificatie de pana la 10%, stabilita prin hotarare a consiliului local.

### **Firmele nu vor fi afectate semnificativ de noile impozite**

Impactul noului sistem de impozitare nu va fi unul semnificativ asupra firmelor, considera **Bogdan Costea**, expert contabil si consultant fiscal in cadrul Viboal Findex.

*"Modificarile cuprinse in noul Cod fiscal afecteaza mai degraba persoanele fizice, nu persoanele juridice. Ideea este aceea de a exista o **impunere nediscriminatorie** intre persoanele fizice si cele juridice, in ceea ce priveste impozitul pe cladiri. Se doreste ca si persoanele fizice care detin cladiri cu destinatie nerezidentiala sa fie impozitate in mod similar cu persoanele juridice care detin astfel de cladiri. De multe ori apareau dezechilibre in ceea ce priveste impozitarea aceleiasi cladiri (un hotel de exemplu) in functie de proprietarul acesteia, persoana fizica sau persoana juridica, proprietarul persoana fizica platind un impozit mai mic fata de o companie"*

, a declarat anul trecut pentru AvocatNet.ro Bogdan Costea, atunci cand prevederile au fost facute publice pentru prima data de Ministerul Finantelor.

In ceea ce priveste firmele care isi desfasoara activitatea intr-un apartament de bloc, daca apartamentul este proprietatea companiei atunci impunerea va ramane in mare parte la fel, sustine aceeaasi sursa.

Lucrurile se schimba insa daca apartamentul este in proprietatea unei persoane fizice. Intr-o astfel de situatie, impunerea se va majora in contextul in care destinatia cladirii nu va mai fi una nerezidentiala, a adaugat specialistul.

### **Gazduirea sediului firmei la un avocat, o solutie pentru impozitele mari?**

Conform *Legii nr. 51/1995 pentru organizarea si exercitarea profesiei de avocat*, avocatii pot sa stabileasca temporar sediul unei societati reglementate de Legea nr. 31/1990, la sediul lor profesional.

Cu alte cuvinte, avocatii pot sa **gazduiasca sediul social al firmelor**, iar acest lucru se poate realiza in baza unui contract de asistenta juridica incheiat intre cele doua parti.

Potrivit ofertelor birourilor de avocatura care ofera astfel de servicii, disponibile pe internet, avantajul acestei variante il reprezinta faptul ca firmele nu mai vor mai avea nevoie de acte de proprietate, contract de inchiriere sau acordul vecinilor, pentru desfasurarea activitatii.

Mai mult decat atat, firmele nu ar mai plati impozit pentru cladiri, ci o taxa care este, conform ofertelor disponibile pe internet, de aproximativ **800 de lei/an**.

\*\* sursa :- [http://www.avocatnet.ro/content/articles/id\\_38062/Noul-Cod-fiscal-Persoanele-fizice-vor-plati-impozite-si-de-10-ori-mari-pentru-locuintele-folosite-in-scop-comercial.html](http://www.avocatnet.ro/content/articles/id_38062/Noul-Cod-fiscal-Persoanele-fizice-vor-plati-impozite-si-de-10-ori-mari-pentru-locuintele-folosite-in-scop-comercial.html)