

Impozitul pe construcții și impozitul pe clădiri

Gabriel Biriş, Partner
Biriş Goran SPARL

ZF Construction & Investment Summit, 29 mai 2014

Impozitul pe construcții

Cine datorează impozitul?

Toate persoanele juridice române sau străine care dețin construcții în România, mai puțin instituțiile publice, institutele naționale de cercetare - dezvoltare, asociațiile, fundațiile și celelalte persoane juridice fără scop patrimonial.

- *societățile comerciale de stat sau private;*
- *regiile autonome;*
- *companiile naționale.*

Impozitul pe construcții

Pentru ce se datorează impozitul?

Toate construcțiile prevăzute în grupa 1 din Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 2139 / 2004, cu modificările ulterioare, aflate în patrimoniul contribuabilului.

- *construcții aflate în proprietate;*
- *construcții luate în leasing;*
- *construcții luate în concesiune;*
- *construcții aflate în administrare.*

Impozitul pe construcții

Sunt exceptate de impozitul pe construcții:

- *construcțiile pentru care se datorează impozitul pe clădiri;*
- *lucrările de reconstruire, modernizare, consolidare, modificare sau extinderile pentru construcțiile aflate sau care urmează să fie trecute în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale;*
- *construcțiile din grupa teraselor pe arabil, plantațiilor pomicole și viticole.*

Exemple de construcții, altele decât clădiri, pentru care se datorează impozitul pe construcții

Codul de clasificare	Denumirea activelor fixe. Grupa 1. Constructii
1.1.	Constructii industriale
1.1.3.	Centrale hidroelectrice, statii si posturi de transformare, statii de conexiuni, in afara de constructii speciale metalice si constructii speciale din beton
1.1.4.	Centrale termoelectrice si nucleare-electrice, in afara de cladirea reactorului
1.1.5.	Piete si platforme
1.1.6.	Sonde de titei, gaze, sare si platforme marine de foraj si extractie
1.1.7.	Turnuri de extractie miniera
1.1.8.	Puturi de mina, galerii, planuri inclinate si rampe de put
1.1.10.	Rampe de incarcare-descarcare
1.1.11.	Constructii miniere subterane: pentru personal, gari si remize, statii de pompare, statii de compresoare, canale pentru aeraj, buncare, suitori-coboratori, etc.
1.1.12.	Cosuri de fum si turnuri de racire
1.1.15.	Lucrari de constructii de decoperta pentru exploatare miniere
1.1.16.	Poligoane de incercari experimentale in aer liber sau in incaperi inchise
1.2.	Constructii agricole
1.2.4.	Silozuri pentru furaje
1.2.5.	Silozuri pentru depozitarea si conservarea cerealelor
1.2.6.	Patule pentru depozitarea porumbului
1.2.8.	Helestee, iazuri, bazine, ecluze si ascensoare, baraje, jgheaburi, etc. pentru piscicultura
1.2.10.	Sere, solarii, rasadnice si ciupercarii:
1.2.10.1.	- din zidarie, beton, metal sau lemn si sticla
1.2.10.2.	- constructie usoara din lemn si folie din masa plastica
1.2.11.	Alte constructii agricole neregasite in cadrul subgrupeii 1.2.
1.3.	Constructii pentru transporturi de posta si telecomunicatii
1.3.1.	Cladiri pentru transporturi: autogari, gari, statii pentru metrou, aeroporturi, porturi, hangare, depouri, garaje, ateliere
1.3.3.	Infrastructura si statii de tramvaie
1.3.4.	Rețele electrice de contact pentru tractiune electrica
1.3.7.	Infrastructura drumuri (publice, industriale, agricole), alei, strazi si autostrazi cu toate accesoriile necesare (trotuare, borne, parcaje, parapete, marcaje, semne de circulatie)
1.3.8.	Piste pentru aeroporturi si platforme de stationare pentru avioane si autovehicule. Constructii aeroportuare
1.3.9.	Cheiuri, estacade si docuri pentru nave
1.3.13.	Linii de funiculare pentru exploatare miniere si industriale

Exemple de construcții, altele decât clădiri, pentru care se datorează impozitul pe construcții

1.3.18.	Tunele
1.3.20.	Linii și cabluri aeriene de telecomunicații (stalpi, circuite, cabluri, traverse, console, etc.)
1.3.21.1.	Suport de transmisiuni de telecomunicații pe sisteme de cabluri cu fibra optică (submarine, subfluviale)
1.3.22.	Platforme, turnuri și piloni metalici pentru antene de radiotelefonie, telefonie mobilă, radio și TV
1.4.	Construcții hidrotehnice
1.4.1.	Baraje și construcții accesorii baraje (ecluze, deversoare, porturi și fronturi de așteptare, disipatoare de energie, goliri de fund, canale de derivație)
1.4.2.	Diguri (de apărare, de compartimentare, de dirijare a curenților), consolidări de maluri, praguri, pinteni, anrocamente și casoaie, cleonaje
1.4.3.	Canale de aducțiune
1.4.6.	Lacuri artificiale de acumulare
1.5.	Construcții pentru afaceri, comerț, depozitare
1.5.4.	Construcții pentru depozitarea și comercializarea produselor petrolifere (benzinării, etc.)
1.5.7.	Rezervoare și bazine pentru depozitare
1.5.9.	Platforme pentru depozitare și activități comerciale
1.5.10.	Tancuri, rezervoare, bidoane și butoaie pentru depozitarea băuturilor
1.5.11.	Rampe de încărcare
1.7.	Construcții pentru transportul energiei electrice
1.7.1.	Rețele de alimentare, de iluminat și linii de transport a energiei electrice
1.8.	Construcții pentru alimentare cu apă, canalizare și îmbunătățiri funciare
1.8.1.	Putruri săpate sau forate
1.8.2.	Drenuri pentru alimentări cu apă
1.8.3.	Captări și prize de apă
1.8.4.	Canale pentru alimentare cu apă și evacuarea apelor
1.8.6.	Conducte pentru alimentarea cu apă, inclusiv traversările, rețele de distribuție. Galerii subterane pentru instalații tehnico-edilitare
1.8.7.	Conducte pentru canalizare
1.8.8.	Stații de tratare, de neutralizare și de epurare a apelor
1.8.9.	Castele de apă
1.8.11.	Rezervoare din beton armat pentru înmagazinarea apei
1.8.12.	Stații de pompare și separare a apei
1.9.	Construcții pentru transportul și distribuția petrolului, gazelor, lichidelor industriale, aerului comprimat și pentru termoficare
1.9.1.	Conducte magistrale pentru transportul produselor petrolifere, gazelor și a lichidelor industriale, inclusiv traversările și instalațiile tehnologice, în afara de:
1.9.2.	Conducte de termoficare
1.10.	Alte construcții neregăsite în cadrul subgrupeii 1.

Impozitul pe construcții

- *Cât este impozitul?*

Impozitul pe construcții se calculează prin aplicarea unei cote de 1,5% asupra valorii construcțiilor din patrimoniul contribuabilului la data de 31 decembrie a anului anterior, evidențiată în soldul debitor al contului în care sunt înregistrate în contabilitate.

(Nu se face nicio precizare cu privire la obligativitatea reevaluării construcțiilor la un anumit interval de timp)

- *Când se declară impozitul?*

Impozitul pe construcții se calculează și se declară până la data de 25 mai a anului pentru care se datorează

- *Când se plătește impozitul?*

Impozitul pe construcții se plătește în două rate egale până la 25 mai și 25 septembrie.

Impozitul pe construcții

- *Principalele industrii afectate de taxă:*
 - >> *Energie*
 - >> *Agricultură*
 - >> *Logistică -> platforme industriale*
- *Victima colaterală - parcurile industriale*

Impozitul pe clădiri

Situația actuală

- *Persoane fizice: $I = 0,1\% * VI * mp * Q * F$*
 - >> $VI = 63 - 935$ lei/mp (Valoarea Impozabilă)
 - >> $Q = 0,9 - 2,6$ (Coeficient ajustare în funcție de rang/zonă localitate)
 - >> $F = 1:3$ (majorare pentru a doua și următoarele clădiri în proprietate)
- *Persoane juridice: $I = 0.25\% - 1,8\% VC$ (Valoarea Conabila)*
 - >> $10 - 20\% VC > 3$ ani
 - >> $30 - 40\% VC > 5$ ani

Situația actuală

- *Rezultat:*

- >> *impozitul suplimentar pentru PF= impozit pe investiții*

- >> *modul de calcul al impozitului pentru PJ:*

- *creaza distorsiuni, impozit mult mai mare pentru PJ*

- *descurajează investițiile de calitate*

- *generează impredictibilitate a veniturilor /cheltuielilor*

Posibile evoluții

- *Iunie 2012, FMI-> diferențiere impozit în funcție de destinație, nu de proprietate*
- *Deocamdată nu a fost modificat Codul Fiscal*
- *Modificarea poate fi un succes, sau poate amplifica problemele*

Doua direcții posibile

1. Baza de calcul = valoarea de piață (similar PJ)

Dezavantaje:

- >> Lipsa de predictibilitate*
- >> Costuri mari de administrare*
- >> Descurajeaza investitiile de calitate*

2. Baza de calcul = valoarea impozabilă determinată în Cod (similar PF)

Avantaje:

- >> predictibilitate*
- >> costuri reduse de administrare*
- >> încurajeaza calitatea*

Dezvoltatori proiecte rezidențiale

Locuințe nevandute => se datorează impozit pe clădire 🙄

Dealerii auto nu platesc impozit pe stocul din showroom și nici pentru mașinile destinate drive-testelor 😊

O prevedere similară ar incuraja dezvoltările imobiliare >> efort de lobby

Mulțumesc

gbiris@birisgoran.ro | www.birisgoran.ro | +40 72 614 14 13