



2045
09.08.2010

GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art. 111 alin. (1) din Constituție, Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor la propunerea legislativă intitulată „*Lege privind modificarea și completarea Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989*”, inițiată de doamna senator Minerva Boitan și domnii senatori Marius Petre Nicoară și Liviu Titus Pașca – PNL (Bp. 212/2010).

I. Principalele reglementări

Această inițiativă legislativă are ca obiect de reglementare completarea *Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, cu un nou articol, **art. 41¹**, în sensul acordării unei scutiri de la plata impozitului pe clădire pe o perioadă de doi ani pentru proprietarii care își renovează sau reabilitează imobilele.

Pentru a putea beneficia de această scutire de impozit, imobilele trebuie să aibă destinația de locuință, iar proprietarul este obligat să nu revândă imobilul sau camere din acesta timp de trei ani de la restituire.

Totodată, propunerea legislativă are în vedere și modificarea art. 51 din *Legea nr. 10/2001*, în sensul ca, în termen de 60 de zile de la intrarea în vigoare a modificării propuse, Guvernul să emită norme metodologice de aplicare unitară a legii, după efectuarea unei analize a costurilor privind scutirea de impozit pentru imobilele retrocedate proprietarilor.

II. Observații

1. Precizăm că nu suntem de acord cu promovarea acestei inițiative legislative, deoarece, în prezent, prin *Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare*, sunt prevăzute deja facilități la plata impozitului pe clădiri, în sensul că pentru clădirile restituite potrivit art. 16 din *Legea nr. 10/2001* nu se datorează impozit pe clădiri.

2. Menționăm faptul că art. 41 alin. (1) din *Legea nr. 10/2001* prevede că „*Distrugerile și degradările cauzate imobilelor care fac obiectul prezentei legi după intrarea în vigoare a acesteia și până în momentul predării efective către persoana îndreptățită cad în sarcina deținătorului imobilului*”.

De aici rezultă că o clădire retrocedată poate suferi două categorii de degradări, produse în două perioade de timp diferite, și anume degradări în momentul preluării abuzive a acesteia de către stat și până la momentul la care a intrat în vigoare această lege și degradări suferite între momentul intrării în vigoare a *Legii nr. 10/2001* și până în momentul predării efective către persoana îndreptățită să solicite retrocedarea acesteia.

Din modul de formulare a propunerii legislative ar rezulta că aceasta se referă la toate distrugerile sau degradările suferite de clădire înainte de restituirea acesteia, indiferent că acestea s-au produs înainte sau după adoptarea *Legii nr. 10/2001*.

Asemenea formulare ar intra în contradicție cu prevederile art. 41 alin. (1), deoarece din momentul adoptării acestui act normativ numai deținătorii acestor imobile sunt ținuti să suporte eventualele degradări și distrugerii produse în această perioadă de timp.

Prin sintagma „*deținătorii imobilelor*” trebuie să înțelegem orice subiecte de drept care exercită asupra acestor imobile construcții, fie o posesie, fie numai o simplă detenție precară.

3. Formularea propusă pentru **art. 41¹ alin. (1)** folosește o sintagmă nejuridică, și anume „... *proprietarilor de drept* ...”. Nu numai persoanele care sunt titulare ale unui drept de proprietate au o asemenea calitate, formularea fiind neadecvată și ar fi fost suficient să utilizeze sintagma „*proprietarilor*”.

De altfel, însăși conținutul întregului **art. 41¹ alin. (1)** apare ca inutil, deoarece, în conformitate cu prerogativele recunoscute titularului dreptului de proprietate, acesta este în măsură să exercite, cu respectarea limitelor rezonabile ale legii, *atributele usus, fructus și abusus*, ceea ce permite acestuia să dispună renovarea sau reabilitarea acestor bunuri.

4. În ceea ce privește soluția legislativă propusă pentru **art. 41¹ alin. (3)**, se pune întrebarea din ce motiv se face distincție între proprietarii imobilelor cu destinația de locuință (deoarece numai aceștia s-ar bucura de scutirea de impozit pe clădire) și proprietarii imobilelor cu altă destinație, asemenea distincție fiind în contradicție cu prevederile constituționale statuate de art. 16 privind egalitatea în drepturi a cetățenilor.

Totodată, tot în acest text al propunerii legislative, considerăm că se utilizează neadecvat sintagma „... *în cazul în care nu revând imobilul* ...”. Formularea *revânzare* conduce la ideea că acest imobil a mai fost înstrăinat prin contract de vânzare-cumpărare, o dată sau de mai multe ori și nu mai este permisă o nouă revânzare în termenul de 3 ani de la restituire, termen formulat de inițiatorii propunerii legislative.

Ar rezulta că se bucură de asemenea scutire de la plata impozitului pe clădiri numai proprietarii care timp de trei ani din momentul restituirii imobilelor nu le înstrăinează prin contract de vânzare-cumpărare, propunere legislativă instituind – la o primă vedere – o condiționare cu inalienabilitatea legală temporară a scutirii de plată a impozitelor.

De aici se poate naște întrebarea ce se va întâmpla atunci când asemenea imobile ar fi înstrăinate prin alte contracte civile, de exemplu de schimb, de donație sau prin contracte nenumite. Din modul de formulare a propunerii legislative ar rezulta că interdicția prevede numai înstrăinarea prin contract de vânzare-cumpărare, iar în cazul înstrăinării prin orice alte contracte, aceasta nu ar avea ca urmare pierderea beneficiului scutirii de impozit pe perioada propusă de doi ani.

Dacă aceasta a fost voința autorilor propunerii legislative, atunci se ridică problema motivului pentru care s-a dorit ca numai în cazul

înstrăinării prin contract de vânzare-cumpărare să nu beneficieze de o asemenea înlesnire financiară.

5. Totodată, inițiatorii propun ca scutirea de impozit să nu se facă în cazul înstrăinării imobilului în întregul său sau a unor „... camere din imobilul respectiv ...”.

Cu siguranță, prin aceasta s-a dorit extinderea interdicției în cazul înstrăinării totale sau parțiale a imobilului, cunoscut fiind faptul că un imobil poate avea mai multe unități locative sau spații cu altă destinație și atunci prin înstrăinarea parțială s-ar pierde dreptul de scutire la plata impozitului pentru perioada dorită.

6. În legătură cu modificarea propusă pentru art. 51 din *Legea nr. 10/2001*, considerăm că propunerea de a efectua „... o analiză a costurilor privind scutirea de impozit pe imobilele retrocedate și reabilitate/renovate de către proprietarii de drept”, după modificarea legii și în perioada în care Guvernul ar trebui să emită norme metodologice de aplicare unitară a acesteia, nu poate fi acceptată.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate, **Guvernul nu susține adoptarea acestei propuneri legislative.**

Cu stima,

Emil BOC

Domnului senator **Mircea Dan GEOANĂ**

Președintele Senatului