

DEPARTAMENTUL DE STUDII PARLAMENTARE ȘI POLITICI UE
DIRECȚIA STUDII ȘI DOCUMENTARE LEGISLATIVĂ

FINANȚAREA ADMINISTRAȚIEI
LOCALE ȘI A INFRASTRUCTURII
LOCALE PRECUM ȘI SISTEMUL DE
TAXARE A PROPRIETĂȚILOR
IMOBILIARE ÎN EUROPA

studiu documentar

Iunie 2026

Lucrările elaborate în cadrul Direcției studii și documentare legislativă au caracter documentar și nu reprezintă punctul de vedere al Camerei Deputaților.

Documentele legislative oficiale au fost consultate în limba de origine, iar traducerea informațiilor relevante selectate nu reprezintă o traducere oficială, fiind furnizată ca un mijloc de înțelegere a unui document original, scris în altă limbă.

Baza de date cuprinzând totalitatea studiilor elaborate de Direcția studii și documentare legislativă poate fi accesată prin intermediul paginii de Intranet a Camerei Deputaților la adresa:

<http://www.cdep.ro/pls/dic/site2015.page?den=dsdl-home1>

Documentare și sinteză: Dan Alexandreanu

Consilier - Direcția studii și documentare legislativă

Palatul Parlamentului, str. Izvor nr.2-4, sect.5, București

Tel: 021.316.03.65; 021.414.13.50/ 51, Interior 1350/1349, camera 5070

E-mail: doc@cdep.ro

CUPRINS

ASPECTE COMPARATIVE	5
AUSTRIA	5
BULGARIA	8
BELGIA	10
CEHIA	12
CROAȚIA.....	14
DANEMARCA.....	16
ESTONIA.....	18
FINLANDA.....	20
FRANȚA.....	23
GERMANIA	25
GRECIA	27
IRLANDA	29
ITALIA.....	32
LETONIA	34
LITUANIA.....	37
MALTA.....	39
MAREA BRITANIE	41
PRINCIPATUL MONACO.....	44
POLONIA.....	46
SLOVENIA.....	51
SPANIA	53
SUEDIA.....	56
ȚĂRILE DE JOS	59
UNGARIA	61
MANAGEMENTUL PUBLIC: IERARHIE DECIZIONALĂ, COLECTARE ȘI BUNE PRACTICI.....	64
WEBOGRAFIE	70

INTRODUCERE

Finanțarea administrației publice locale și impozitarea locuințelor reprezintă doi piloni fundamentali ai autonomiei financiare locale și ai dezvoltării comunităților. În esență, acești doi piloni asigură resursele necesare pentru buna funcționare a școlilor, a spitalelor, a infrastructurii rutiere și a serviciilor de utilități publice.

Finanțarea autorităților locale se bazează pe principiul autonomiei locale, conform căruia comunitățile au dreptul de a dispune de resurse financiare proprii pe care să le gestioneze în funcție de nevoile locale.

Impozitul pe clădiri rezidențiale sau terenuri este privit de economiști ca taxa ideală pentru comunități. Valoarea lor reflectă calitatea investițiilor publice din zonă (școli bune, parcuri, transport public).

Cu toate acestea, abordările europene privind calculul acestuia sunt împărțite în două mari categorii.

Analiza succintă a modelelor fiscale aplicate în alte state europene relevă faptul că Malta este singura țară din Uniunea Europeană unde nu se aplică niciun impozit anual pe proprietate pentru rezidenți sau străini, nici pe clădiri și nici pe terenuri.

Totuși, există o taxă la cumpărarea proprietăților, statul maltez compensând lipsa impozitului anual printr-o taxă de transfer a proprietății, care este de obicei de 5% din valoarea imobilului în momentul achiziției.

În Principatul Monaco nu se aplică un impozit anual pe proprietățile imobiliare deținute de persoane fizice.

Ca excepție, dacă proprietatea este deținută prin intermediul unei companii (persoană juridică), poate fi aplicată o taxă anuală specială. De asemenea, există o taxă de înregistrare la cumpărarea imobilului.

Estonia are o abordare singulară în Uniunea Europeană. În această țară nu se impozitează deloc clădirile (locuințele), ci doar terenul pe care sunt construite.

Valoarea casei sau a blocului nu influențează nivelul taxei. Pentru un proprietar care locuiește în acea casă (fiind reședința principală), se aplică o scutire completă de taxă pe teren pentru o suprafață de până la 0,15 hectare în zonele urbane și de 2 hectare în zonele rurale. Practic, majoritatea estonienilor nu plătesc nicio sumă anuală pentru prima casă.

Alte situații speciale în restul Europei privesc aplicarea de impozite anuale, dar și aplicarea de scutiri totale pentru anumite categorii sau praguri de valori.

Astfel, Lituania nu impozitează locuințele a căror valoare este sub 150.000 de euro. Pragul de scutire crește considerabil pentru familiile cu mai mulți copii sau cu copii cu dizabilități.

În Marea Britanie nu există un impozit pe proprietate în sensul clasic european bazat pe valoarea de piață a activului. În schimb, se plătește *Council Tax*, care este o taxă de servicii locale plătită de locatar (cel care stă în casă, fie el proprietar sau chiriaș), nu neapărat de deținătorul legal al imobilului. Dacă locuința este goală sau nerezidențială, regulile diferă în funcție de municipalitate.

ASPECTE COMPARATIVE

AUSTRIA

În Austria, finanțarea autorităților locale și funcționarea serviciilor publice se bazează pe un sistem federal riguros de partajare a veniturilor și a taxelor proprii.

Sistemul de finanțare locală și cel de taxare a proprietății sunt reglementate după cum urmează:

1. Finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii locale

Spre deosebire de alte state federale unde landurile sau localitățile au o autonomie fiscală în a-și crea propriile taxe, în Austria sistemul este centralizat la nivelul colectării, dar descentralizat la nivelul distribuției.

Mecanismele principale de finanțare sunt următoarele:

1. Taxele comune împărțite - aproximativ 40% din venituri

Cea mai mare parte a banilor pentru infrastructură (școli, drumuri, canalizare) provine din taxele colectate centralizat de statul federal (TVA, impozit pe venit, impozit pe profit). Acestea sunt adunate într-un cont comun și apoi redistribuite către federație, landuri și municipii pe baza unor formule demografice și socio-economice.

2. Taxele locale proprii - circa 19% din venituri

Municipiile au dreptul de a colecta anumite taxe direct. Cele mai importante sunt:

- *Taxa municipală pe salarii* - Orice companie plătește municipiului 3% din valoarea brută a salariilor angajaților săi din acea localitate. Reprezintă, practic, „motorul financiar” al primăriilor din zonele industriale sau de afaceri.
- *Impozitul pe proprietate* - Orice proprietar de teren sau clădire din Austria datorează acest impozit, care este colectat integral de către municipalități (comune și orașe), reprezentând o sursă directă pentru bugetele locale.

3. Taxe pentru servicii specifice - circa 10% din venituri

Pentru serviciile de utilități (apă curentă, colectarea deșeurilor, canalizare), primăriile percep taxe directe bazate pe consum sau costuri de întreținere de la cetățeni, destinate exclusiv acoperirii acelor servicii.

Baza legală

- *Legea constituțională financiară*¹ împarte competențele fiscale între federație, landuri și municipii.
- *Legea privind egalizarea financiară (FAG) între Guvernul federal și landuri*² este o lege organică renegociată periodic (de obicei la 4-6 ani) între cele trei niveluri de guvernare, care stabilește exact procentele de împărțire a taxelor comune.

Mecanismul de egalizare financiară

Având în vedere faptul că localitățile mici nu pot aduna suficienți bani doar din taxele locale, taxele mai mari (TVA-ul și impozitul pe venit) sunt colectate de statul federal și redistribuite printr-un algoritm care are la bază trei pași:

1. Stabilirea cotelor procentuale primare

În baza legii FAG, toate veniturile din taxele comune se împart inițial pe trei mari paliere. Proporțiile generale variază ușor de la un ciclu legislativ la altul, dar structura de pornire se prezintă astfel:

- statul federal: 65% - 70%;
- landurile: 14% - 16%;
- municipiile: 11% - 12% (Viena primește o cotă dublă deoarece este și land și municipiu).

2. Algoritmul de distribuție internă

După ce se stabilește nivelul global care revine tuturor municipiilor, acești bani nu se împart egal pe cap de locuitor. Austria folosește un mecanism numit „Cheie de gradare”.

Se are în vedere faptul că orașele mari au cheltuieli destul de importante pentru infrastructura critică (spitale centrale, rețele extinse de transport public, teatre, universități) care deservesc și cetățeni din localitățile vecine. Prin urmare, „nivelul” unui locuitor crește în formulă în funcție de mărimea orașului:

Populația localității	Factorul de multiplicare/locuitor
sub 10.000 locuitori	1,0
10.000 - 20.000 locuitori	1,33
20.000 - 50.000 locuitori	1,41
peste 50.000 locuitori	2,33

Astfel, pentru fiecare cetățean înregistrat, Viena sau Graz primesc din coșul fiscal central de peste două ori mai mulți bani decât o comună cu 3.000 de locuitori din landul respectiv.

3. Fondurile de compensare și fondurile structurale

¹ <https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003819&Artikel=&Paragraf=0&Anlage=&Uebergangsrecht=>

² https://www.gesetze-im-internet.de/finausglg_2005/BJNR395600001.html

Pentru a preveni falimentul comunelor foarte mici sau izolate, există un sistem de corecție bazat pe puterea financiară locală. Dacă o comună are o zonă industrială slab dezvoltată și nu încasează o taxă pe salarii suficientă, statul intervine prin:

- *Fonduri de egalizare* - subvenții speciale de la land pentru echilibrarea bugetului.
- *Fonduri structurale din FAG* - alocări directe din bugetul federal pentru localitățile a căror putere fiscală *per capita* este sub un anumit procent din media națională.

În ultimele acorduri de egalizare financiară, Austria a început să treacă parțial de la criteriul strict al numărului de locuitori la un sistem bazat pe sarcini concrete.

Banii din coșul central au început să fie alocați direct către proiecte specifice de infrastructură publică, gestionate prin fonduri dedicate:

- *Fondul pentru viitor*

Este un fond federal distribuit local, direcționat strict către extinderea grădinițelor și creșelor (pentru a asigura îngrijirea copiilor și a permite părinților să lucreze), proiecte de climatizare/energie verde și digitalizare locală.

- *Finanțarea sănătății și a îngrijirii vârstnicilor*

Landurile și municipiile primesc sume fixe per cap de locuitor vârstnic pentru a acoperi costurile caselor de bătrâni și ale asistenței medicale la domiciliu, o componentă critică din cauza îmbătrânirii demografice.

II. Sistemul de taxare a proprietăților imobiliare

În Austria, proprietățile imobiliare sunt taxate prin intermediul a două mecanisme importante: o taxă anuală de deținere și o taxă aplicată în momentul tranzacționării.

1. Impozitul anual pe proprietate

Acest impozit este colectat în totalitate de autoritățile locale și se împarte în două mari categorii: *A* - pentru terenuri agricole și forestiere și *B* - pentru terenuri construibile și clădiri.

Calculul este complex și folosește o valoare administrativă de referință stabilită de Biroul Fiscal Federal, care este mult mai mică decât valoarea de piață reală a proprietății.

Biroul fiscal stabilește o rată de bază, cuprinsă de obicei între 0,1 și 0,2%. Ulterior, în baza legii, municipiile au dreptul de a aplica un coeficient de multiplicare de până la 500%. Astfel, taxa anuală finală ajunge să fie de maximum 1% din acea valoare administrativă de bază. Dacă suma depășește 75 de euro/an, impozitul se plătește obligatoriu în 4 rate trimestriale (15 februarie, 15 mai, 15 august, 15 noiembrie).

Baza legală este reprezentată de Legea privind impozitul pe proprietate³. Sistemul clasic a fost intens dezbătut în ultimii ani din cauza discrepanțelor mari

³ <https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer>

față de valoarea reală de piață a caselor. O reformă fiscală majoră aplicată începând cu anul 2025 a recalibrat modul în care se calculează bazele de impozitare pentru a reflecta realitatea economică, acordând totodată atenție modului în care proprietarii pot transfera legal costul acestei taxe către chiriași (ca parte din costurile operaționale).

2. Taxa de transfer a proprietății

Spre deosebire de impozitul anual (care este mic în Austria comparativ cu alte țări), taxele plătite în momentul cumpărării unei case sunt substanțiale.

- tranzacții standard (comerciale) - Taxa este de 3,5% din prețul de achiziție al proprietății.
- tranzacții în familie (donații, moșteniri) - Pentru a proteja transferul proprietăților între rude, taxa este redusă progresiv în funcție de valoare:
 - până la 250.000 euro: 0,5%;
 - între 250.000 și 400.000 euro: 2%;
 - peste 400.000 euro: 3,5%.
- taxă suplimentară - La cumpărare se adaugă întotdeauna și o taxă de înregistrare în Cartea Funciară, reprezentând 1,1% din valoarea proprietății.

Baza legală

- *Legea privind impozitul pe transferul de proprietate*⁴.

BULGARIA

În Bulgaria, finanțarea autorităților locale și sistemul de taxare a proprietății sunt centralizate la nivel de cadru legislativ național, însă municipalitățile se bucură de autonomie în stabilirea cotelor exacte, în limitele impuse de Parlament.

1. Finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii locale

Bugetul unei municipalități din Bulgaria este alimentat prin două surse majore: venituri proprii și transferuri de la bugetul de stat (subvenții).

1. Transferurile de la bugetul de stat (subvențiile centrale)

Bulgaria nu aplică un sistem extins de impozite comune împărțite (cum este cel din Austria), iar primăriile depind de alocările de la guvernul central pentru marile proiecte de infrastructură. Acestea se împart în:

- *subvenții generale pentru activități delegate de stat*

Sunt finanțate direct cheltuielile curente pentru educație (școli, grădinițe), asistență socială și cultură.

- *subvenții pentru investiții de capital*

=10003845&Artikel=&Paragraf=0&Anlage=&Uebergangsrecht=

⁴ <https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10004531&FassungVom=2025-01-25&Artikel=&Paragraf=1&Anlage=&Uebergangsrecht=>

Bani alocați strict pentru construcția și repararea infrastructurii critice (drumuri locale, rețele de apă și canalizare).

- *subvenții de echilibrare*

Este destinată exclusiv primăriilor cu venituri reduse pentru a le asigura fondurile minime de funcționare a serviciilor publice locale.

2. Veniturile proprii (impozite și taxe locale)

Municipalitățile colectează bani direct de la cetățeni și companii. Cele mai importante mecanisme sunt:

- *taxa pentru deșeurile menajere* este o taxă de utilizare extrem de importantă, calculată adesea ca procent din valoarea fiscală a proprietății sau pe baza volumului de deșeuri. Banii strânși pot fi folosiți exclusiv pentru colectarea, transportul și tratarea gunoiului.

- *alte taxe locale* - parcuri, eliberarea autorizațiilor de construcție, utilizarea piețelor publice, deținerea de câini, etc.

Baza legală:

- *Legea privind autoguvernarea locală și administrația locală*⁵ definește drepturile și obligațiile autorităților locale (consiliile municipale și primarii) în gestionarea comunităților.

- *Legea finanțelor publice*⁶ reglementează modul de structurare a bugetelor locale și regulile de alocare a subvențiilor de la bugetul de stat.

II. Sistemul de taxare a proprietăților imobiliare

Toate impozitele și taxele pe proprietate din Bulgaria sunt reglementate la nivel național prin Legea privind impozitele și taxele locale. Consiliile locale votează anual cotele, însă acestea trebuie să se încadreze în plafoanele stabilite prin această lege.

Sistemul include un impozit anual mic și taxe semnificative la cumpărare.

1. Impozitul anual pe proprietate

Se aplică tuturor clădirilor și terenurilor intravilane situate pe teritoriul Bulgariei.

- Pentru persoanele fizice, impozitul se calculează pe baza unei valori fiscale evaluate, care este emisă de direcția de taxe a primăriei. Această valoare depinde de zonă, suprafață, tip de construcție și anul clădirii și este, de regulă, de 3 până la 5 ori mai mică decât valoarea reală de piață a imobilului. Pentru companii, baza o reprezintă valoarea contabilă sau valoarea de piață declarată.

- *cota de impozitare* - Legea obligă primăriile să aleagă o cotă cuprinsă între 0,01% și 0,45% din valoarea fiscală evaluată. În marile orașe (Sofia, Plovdiv, Varna), rata standard pentru apartamente se situează de obicei în jurul valorii de 0,18%.

Scutiri și facilități importante:

⁵ <https://lex.bg/laws/ldoc/2132580865>

⁶ <https://www.mlsp.government.bg/uploads/15/spitao/dokumenti/pravilnitsi/za-publichnite-finansi.pdf>

- locuința principală - Dacă proprietarul este înregistrat cu adresa curentă în acel imobil și îl folosește ca rezidență principală, impozitul anual se reduce automat cu 50%.

- persoane cu dizabilități - Persoanele cu o capacitate de muncă redusă cu peste 50% beneficiază de o reducere de 75% la impozitul pentru locuința principală.

- bonificație de plată - Dacă întreaga sumă este plătită anticipat până la data de 30 aprilie, se acordă un discount de 5%. Altfel, plata se face în două tranșe egale (până la 30 iunie și 31 octombrie).

2. Impozitul pe transferul proprietății (cumpărare / donație)

La achiziția unui imobil în Bulgaria, cumpărătorul trebuie să achite o taxă de transfer municipală.

- *tranzacții standard* - Cota este stabilită la nivel local, în limitele legale de 0,1 - 3% din prețul de vânzare (sau din valoarea fiscală evaluată, dacă aceasta este mai mare). În marile orașe precum Sofia, rata este fixată la plafonul maxim de 3%.

- *moșteniri și donații în familie* - Transferurile de proprietate între soți sau către rudele pe linie dreaptă (părinți, copii, nepoți) sunt complet scutite de taxă. Pentru frați, surori și nepoți de frați, taxa este redusă, fiind cuprinsă între 0,4% și 0,8%.

Baza legală

- *Legea privind impozitele și taxele locale*⁷.

BELGIA

În Belgia, finanțarea locală și taxele pe proprietate sunt influențate de structura federală a țării. Competențele sunt împărțite între statul federal, cele trei regiuni (Flandra, Valonia și Regiunea Capitalei Bruxelles) și cele 581 de comune.

1. Finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii locale

Constituția belgiană garantează autonomia financiară a comunelor. Pentru a construi drumuri, a întreține școli sau a asigura utilitățile, autoritățile locale folosesc trei mecanisme majore:

1. Fondurile regionale pentru comune

Fiecare regiune primește o sumă de bani din taxele naționale și îi distribuie mai departe către comune sub formă de subvenții generale neafectate (comunele decid cum îi cheltuiesc). Distribuția nu este egală, ci folosește formule socio-demografice (număr de șomeri, densitatea populației, numărul de elevi) pentru a sprijini localitățile care au cheltuieli sociale mai mari.

⁷ <https://lex.bg/index.php/laws/ldoc/2134174720>

2. Taxele municipale adiționale

Este cea mai importantă sursă de venituri proprii. Comunele din Belgia nu creează de obicei taxe noi de la zero, ci aplică un procent suplimentar (o suprataxă) peste taxele deja stabilite de entitățile superioare:

- *suprataxa pe venitul persoanelor fizice* - Statul federal colectează impozitul pe venit, iar comuna adaugă o cotă adițională locală (de regulă cuprinsă între 5 și 9%) care merge direct în bugetul primăriei.
- *suprataxa pe proprietate*.

3. Subvențiile specifice pentru investiții

Pentru proiectele majore de infrastructură (reabilitări de cartiere, eficiență energetică în clădiri publice etc.), comunele primesc cofinanțări directe de la guvernele lor regionale, care acoperă adesea între 60 și 80% din costuri.

Baza legală

- *Constituția Belgiei*, art. 170, 173⁸ care reprezintă fundamentul juridic ce acordă comunelor dreptul de a impune și colecta taxe locale.
- *Decretul privind organizarea locală (DLB)*⁹
- *Codul valon al democrației locale*¹⁰ reglementează modalitatea prin care comunele din fiecare regiune pot să își gestioneze bugetele și finanțele publice.

II. Sistemul de taxare a proprietăților imobiliare

Sistemul imobiliar belgian combină o taxă anuală regională-municipală cu o taxă aplicată în momentul tranzacționării (cumpărării).

1. Impozitul anual pe proprietate

Este un impozit regional obligatoriu pentru orice proprietar de clădiri sau terenuri.

- Baza de calcul cuprinde *venitul cadastral*, acesta fiind elementul specific Belgiei. Impozitul nu se aplică la valoarea reală de piață a casei, ci la o valoare administrativă de referință, stabilită centralizat de Ministerul Finanțelor federal. Această valoare reprezintă profitul net mediu anual pe care proprietarul l-ar obține dacă ar închiria acel imobil. Valoarea este indexată automat în fiecare an cu rata inflației.

- *Mecanismul de multiplicare* - Regiunea aplică o rată de bază redusă (de exemplu, 3,97% în Flandra sau 1,25% în Valonia și Regiunea Bruxelles) din venitul cadastral indexat. Peste această bază, comunele adaugă o serie de procente adiționale. În final, din cauza multiplicatorilor locali, taxa anuală ajunge să reprezinte echivalentul a 1-2 luni de chirie reală.

- *Reduceri* - Se acordă reduceri substanțiale dacă proprietarul are copii în întreținere (minimum doi), dacă în casă locuiește o persoană cu dizabilități sau

⁸ https://www.senate.be/doc/const_fr.html

⁹ <https://www.vlaanderen.be/lokaal-bestuur/regelgeving/decreet-lokaal-bestuur>

¹⁰ <https://wallex.wallonie.be/home.html>

dacă imobilul este clasificat drept locuință modestă (venit cadastral sub 745 de euro).

2. Taxele de transfer la cumpărare

Dacă se achiziționează un imobil vechi (pentru cele noi se aplică TVA standard de 21%), trebuie să se achite o taxă de înregistrare către Regiunea în care se află proprietatea:

- Valonia și Regiunea Bruxelles - Cota standard este de 12,5% din prețul real de achiziție. În Bruxelles există o facilitate importantă - primii 200.000 de euro din preț sunt scutiți complet de taxă dacă imobilul devine prima și singura locuință a cumpărătorului.

- Flandra: Cota standard este de 12%, însă Flandra aplică o politică de sprijinire a rezidenților - taxa scade la doar 3% (sau chiar 1% dacă se fac renovări energetice majore la imobil) sau dacă imobilul cumpărat devine locuința unică și principală a cumpărătorului.

Baza legală

- *Cote de impozit¹¹*

CEHIA

În Republica Cehă, sistemul de finanțare a autorităților locale și structura taxelor pe proprietate sunt reglementate strict la nivel central de către Parlament, însă se oferă primăriilor pârghii importante pentru ajustarea veniturilor proprii.

1. Finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii locale

Bugetele municipalităților cehe sunt alimentate în principal dintr-un sistem centralizat de partajare a taxelor naționale, completat de subvenții și taxe locale specifice.

1. Sistemul de partajare a taxelor naționale - peste 50% din venituri

Cea mai mare parte a banilor folosiți de primării pentru școli, drumuri locale și transport public provine din taxele colectate la nivel național de către Ministerul Finanțelor (TVA, impozitul pe venitul persoanelor fizice și impozitul pe profitul companiilor).

- Toate încasările se varsă într-un cont comun, o cotă fixă de aproximativ 25,84% fiind redirectionată direct către bugetele celor peste 6.200 de municipalități din Cehia.

- Distribuția pe localități se face în baza unor formule, având în vedere numărul de locuitori, suprafața localității și numărul de copii înscriși în școlile și grădinițele locale. Marile orașe (Praga, Brno, Ostrava, Plzeň) beneficiază de coeficienți cu valoare mai mare.

¹¹ <https://finances.wallonie.be/files/NOSTRA/textes%20legaux/code%20des%20impots%20sur%20le%20revenu%20-%20exercice%202022.pdf>

2. Subvențiile de stat

Pentru proiectele majore de infrastructură (extinderea rețelelor de apă, stații de epurare, reabilitări termice ale clădirilor publice), municipalitățile aplică pentru fonduri de cofinanțare din bugetul de stat sau din fondurile structurale europene, prin intermediul ministerelor de resort.

3. Taxele locale

Municipalitățile pot impune taxe directe pentru servicii specifice, cum ar fi:

- taxa pentru gestionarea deșeurilor menajere.
- taxa de stațiune/turism.
- taxa pentru utilizarea spațiului public sau taxa pentru deținerea de câini.

Baza legală

- *Legea privind alocarea bugetară a impozitelor*¹² stabilește procentele care ajung de la centru la autoritățile locale.

- *Legea privind municipalitățile*¹³ definește autonomia locală și competențele primăriilor în gestionarea serviciilor publice.

- *Legea privind taxele locale*¹⁴ reglementează explicit ce tipuri de taxe locale au dreptul primăriile să aplice și plafoanele maxime ale acestora.

II. Sistemul de taxare a proprietăților imobiliare

În Cehia, taxarea imobiliară este formată dintr-un impozit anual gestionat la nivel local și un sistem de impozitare a câștigurilor din revânzare (taxa clasică de transfer la cumpărare fiind eliminată).

1. Impozitul anual pe proprietate

Acest impozit este o sursă de venit deținută 100% de municipalități. Este colectat de administrația fiscală a statului, dar toți banii sunt virati integral primăriei pe raza căreia se află imobilul. Impozitul este împărțit în taxa pe teren și taxa din clădiri/apartamente.

Spre deosebire de alte țări, în Cehia impozitul nu se calculează ca procent din valoarea de piață sau cadastrală a casei. Baza o reprezintă dimensiunea fizică în metri pătrați (suprafața construită sau suprafața utilă a apartamentului).

- *mecanismul de calcul și coeficienții locali*

Legea națională stabilește o rată de bază mică per metru pătrat (în funcție de tipul clădirii - rezidențială, comercială, industrială). Această rată de bază este apoi înmulțită cu doi coeficienți:

- *coeficientul de mărime al localității* este stabilit prin lege în funcție de populație (de la 1,0 pentru sate mici, până la 4,5–5,0 pentru Praga).

- *Coeficientul local* este votat de fiecare consiliu local în parte și poate varia între 1 și 5.

- *impactul reformelor recente*

¹² <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-243>

¹³ <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-128>

¹⁴ <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-565>

În urma pachetelor de consolidare fiscală adoptate recent de Guvernul ceh, ratele de bază naționale au fost majorate semnificativ (în medie cu 80%) pentru a ajuta la acoperirea deficitelor, oferind în același timp municipalităților o mai mare flexibilitate în aplicarea coeficienților locali pe categorii specifice de proprietăți (de exemplu, taxarea mai ridicată a zonelor industriale sau a clădirilor comerciale față de cele rezidențiale).

2. Taxele la cumpărare / vânzare

- eliminarea taxei de transfer

Cehia a eliminat complet taxa de transfer a proprietății, care în trecut era de 4% din valoarea imobilului. Prin urmare, cumpărătorul nu plătește nicio taxă la achiziție, cu excepția unei taxe fixe mici de înregistrare în Registrul cadastral.

- impozitul pe profit din vânzare

Dacă se vinde o proprietate, profitul realizat este supus impozitului pe venit de 15% (sau 23% pentru sume foarte mari). Totuși, se poate aplica o scutire completă dacă proprietatea este deținută o perioadă de cel puțin 10 ani (sau 2-5 ani dacă se locuiește efectiv în ea ca rezidență principală înainte de vânzare).

Baza legală

- *Legea privind impozitul pe proprietăți imobiliare*¹⁵ prevede formulele bazate pe suprafața în metri pătrați, plafoanele pentru coeficienții locali și categoriile de scutiri.

CROAȚIA

În Croația, sistemul de finanțare locală și cel de taxare a proprietății au trecut prin restructurări politice și fiscale importante în ultimii ani. Autoritățile locale - împărțite în municipii, orașe și județe - funcționează într-un cadru centralizat de partajare a taxelor, dar beneficiază de autonomie în stabilirea anumitor impozite locale directe.

1. Finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii locale

Bugetele unităților administrativ-teritoriale din Croația folosesc trei mari pârghii financiare pentru asigurarea serviciilor publice (creșe, școli primare, pompieri) și a infrastructurii rutiere sau de utilități.

1. Impozitul pe venit

Cea mai importantă sursă de finanțare pentru orașe și municipii provine din colectarea impozitului pe venitul persoanelor fizice. Începând cu reformele fiscale recente (care au eliminat suprataxa locală), orașele și municipiile au primit dreptul de a-și stabili în mod autonom propriile cote de impozit pe venit, în limitele unor praguri minime și maxime impuse de legea federală.

¹⁵ <https://www.kurzy.cz/dane-danova-priznani/dan-z-nemovitosti.htm>

Astfel, toate încasările din impozitul pe venit realizate pe raza unei localități rămân la nivel local și județean (nu merg la guvernul central).

2. Fondul de egalizare fiscală

Pentru a sprijini regiunile mai slab dezvoltate economic (cum sunt zonele rurale din estul țării sau localitățile insulare), guvernul gestionează un fond de compensare. Dacă o municipalitate nu poate colecta suficienți bani din impozitul pe venit, pentru a asigura standardele minime de servicii publice, statul intervine cu alocări directe din acest fond.

3. Contribuțiile pentru utilități și infrastructură

Pentru finanțarea strictă a infrastructurii urbane, localitățile folosesc două instrumente specifice:

- o taxă unică plătită de investitori/proprietari atunci când construiesc un imobil nou, calculată pe metru cub de construcție. Banii sunt folosiți exclusiv pentru extinderea rețelelor de apă, canalizare și drumuri noi.
- o taxă recurentă de întreținere municipală, plătită de toți utilizatorii de spații (locuințe sau spații comerciale) pentru iluminatul public, curățenia orașului și întreținerea spațiilor verzi.

Baza legală

- *Legea privind finanțarea unităților de autoguvernare locală și regională*¹⁶ este actul normativ care stabilește cum se împart taxele și cum funcționează fondul de egalizare.
- *Legea privind autonomia locală și regională*¹⁷ definește obligațiile și competențele pe care primăriile trebuie să le finanțeze.
- *Legea privind economia municipală*¹⁸, care reglementează contribuțiile pentru utilități.

II. Sistemul de taxare a proprietăților imobiliare

Croația are o particularitate majoră - nu aplică un impozit anual generalizat pe proprietate, care să fie aplicat tuturor locuințelor rezidențiale. Cu toate acestea, proprietățile sunt taxate prin mecanisme specifice.

1. Impozitul pe casele de vacanță

Dacă o persoană deține un imobil care nu este utilizat ca rezidență permanentă, acel imobil este clasificat drept casă de vacanță sau proprietate secundară.

În contextul reformelor fiscale din ultimii ani, guvernul a oferit primăriilor o marjă mai mare în stabilirea acestui impozit pentru a descuraja specula imobiliară și pentru a tempera piața chiriilor. Plafoanele maxime au fost ridicate, iar consiliile

¹⁶ <https://www.zakon.hr/z/411/zakon-o-financiranju-jedinica-lokalne-i-podrucne-%28regionalne%29-samouprave>

¹⁷ <https://www.zakon.hr/z/132/zakon-o-lokalnoj-i-podrucnoj-%28regionalnoj%29-samoupravi>

¹⁸ <https://www.zakon.hr/z/319/zakon-o-komunalnom-gospodarstvu>

locale pot aproba un impozit anual cuprins de regulă între 0,6 și 5 euro pe metru pătrat de suprafață utilă. Orașele turistice (Split, Dubrovnik sau Zagreb) aplică plafonul maxim de 5 euro/mp pentru toate locuințele care nu sunt locuite permanent sau sunt folosite exclusiv pentru închirieri turistice pe termen scurt.

2. Taxa de transfer la cumpărare

Tranzacția cu un imobil vechi este supusă unui impozit pe transferul de proprietate. Se utilizează o cotă unică de 3% aplicată la valoarea reală de piață a proprietății în momentul vânzării. Taxa este datorată integral de către cumpărător. Dacă imobilul este nou-construit și cumpărat direct de la o companie dezvoltatoare (persoană juridică înregistrată în scopuri de TVA), tranzacția este scutită de taxa de transfer de 3%, dar prețul de achiziție va include TVA-ul național standard de 25%.

Baza legală

- *Legea taxelor locale*¹⁹ reglementează impozitul pe casele de vacanță, definind cine îl plătește, cum se calculează taxa pe metru pătrat și limitele de taxare permise primăriilor.

- *Legea privind impozitul pe transferul de proprietate*²⁰, care stabilește cota de 3% aplicată tranzacțiilor din piața secundară.

DANEMARCA

În Danemarca, modelul de finanțare a administrației locale este unul dintre cele mai descentralizate din Europa, oferind celor 98 de municipalități o autonomie extinsă în gestionarea serviciilor publice majore (școli primare, asistență socială, infrastructură rutieră locală și îngrijirea bătrânilor).

Sistemul danez se bazează pe o colectare masivă de impozite locale pe venit, corelată cu un sistem complex de taxare a proprietății și egalizare fiscală.

I. Finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii locale

Bugetele municipalităților daneze se bazează pe trei piloni financiari majori:

1. Impozitul local pe venit (circa 86% din veniturile proprii)

Spre deosebire de majoritatea țărilor europene unde impozitul pe venit merge la bugetul central, în Danemarca municipalitățile își stabilesc în mod autonom propria cotă de impozit pe venitul persoanelor fizice.

- Consiliul local votează anual această cotă, care se situează de obicei între 23 și 27% din venitul impozabil al rezidenților din acea localitate.

- Banii sunt colectați centralizat de Agenția fiscală națională (Skat), dar sunt virati direct în conturile primăriei locale.

¹⁹ <https://www.zakon.hr/z/875/zakon-o-lokalnim-porezima>

²⁰ <https://www.zakon.hr/z/69/zakon-o-porezu-na-promet-nekretnina>

2. Sistemul național de egalizare fiscală

Deoarece există discrepanțe economice între municipalitățile care dispun de resurse, din jurul capitalei, și comunitățile rurale sau insulare, Danemarca aplică un sistem de solidaritate numit „egalizare macroeconomică”.

- municipalitățile cu o bază fiscală puternică (unde rezidenții au venituri mari) sunt obligate prin lege să transfere o parte din bani direct către municipalitățile cu venituri reduse.

- Guvernul central completează acest proces prin subvenții generale bazate pe criterii structurale obiective (numărul de șomeri, densitatea populației de vârstă școlară, numărul de pensionari).

3. Acordul bugetar anual

În fiecare an, Asociația Municipalităților daneze negociază direct cu Guvernul Central un acord-cadru obligatoriu. Acesta stabilește limitele macroeconomice pentru cheltuielile totale și plafoanele orientative pentru taxele locale, garantând că politicile fiscale locale nu destabilizează economia națională.

Baza legală

- *Legea privind administrarea municipală*²¹, care stabilește cadrul general de funcționare, drepturile și obligațiile autorităților locale.

- *Legea privind egalizarea municipală și subvențiile generale*²² este actul normativ care guvernează modul în care se redistribuie fondurile între comunele bogate și cele sărace.

II. Sistemul de taxare a proprietăților imobiliare

Sistemul de impozitare a proprietăților imobiliare din Danemarca a trecut printr-o reformă fiscală fundamentală. Noua legislație a decuplat calculul taxelor de la vechile evaluări fiscale, introducând un sistem digital bazat pe modele de evaluare în timp real la valoarea de piață curentă.

Proprietarii din Danemarca plătesc două tipuri distincte de impozite anuale:

1. Impozitul pe valoarea proprietății rezidențiale

Este un impozit pe locuințe calculat la valoarea de piață estimată a clădirii plus terenul aferent, gestionat centralizat, dar ale cărui venituri susțin parțial bugetele publice.

- *cotele progresive standard*

Pentru proprietățile cu o valoare administrativă evaluată de până la 9,2 milioane DKK (aproximativ 1,23 milioane de euro), cota națională este de 0,51%. Pentru ceea ce depășește acest prag, se aplică o cotă majorată de 1,4% (taxa pe lux).

2. Impozitul pe teren

²¹ <https://www.retsinformation.dk/eli/lt/2019/47>

²² <https://www.retsinformation.dk/eli/lt/2019/1084>

Este un impozit aplicat pe valoarea terenului (fără a lua în calcul valoarea clădirii construite pe el). Toate veniturile din acest impozit merg în proporție de 100% la municipalitatea locală.

De asemenea, municipalitățile au libertatea de a alege o cotă locală aplicată la valoarea evaluată a terenului. Majoritatea municipalităților au fixat această rată la valori cuprinse între 0,5% și 1,7%.

- *mecanismul de siguranță pentru proprietari*

Pentru a preveni o creștere bruscă a taxelor odată cu trecerea la noile evaluări de piață reale, legea daneză a introdus o „reducere fiscală de tranziție”. Dacă noile reguli ar fi determinat o taxă mai mare pentru o proprietate cumpărată înainte de intrarea în vigoare a reformei, diferența este compensată printr-o reducere automată, asigurându-se că niciun proprietar actual nu plătește mai mult decât în vechiul sistem până în momentul în care decide să vândă imobilul.

3. Taxele la cumpărare (transfer)

Cumpărarea unei proprietăți implică plata unei taxe de înregistrare a dreptului de proprietate către stat:

- o taxă fixă administrativă de 1.850 DKK (250 euro).
- o taxă variabilă de 0,6% calculată direct din prețul de achiziție înscris în contractul de vânzare-cumpărare.

Baza legală

- *Legea privind evaluarea proprietăților imobiliare*²³ este fundamentul tehnic care folosește algoritmi de date pentru a stabili valorile reale de piață ale caselor și terenurilor.

- *Legea privind impozitul pe proprietate*²⁴ (intrată în vigoare cu noul sistem de taxe unificate), care stabilește plafoanele și cotele pentru impozitul pe teren alocat municipalităților.

ESTONIA

În Estonia, un stat recunoscut pentru digitalizarea sa administrativă avansată (conceptul de *e-Estonia*), sistemul de finanțare locală și cel de taxare a proprietății sunt transparente și predictibile.

Guvernul local - reprezentat de cele 79 de municipalități (împărțite în orașe și parohii rurale) - se bazează pe o structură fiscală integrată digital, unde taxarea proprietății are o abordare ecologică și economică aparte în Uniunea Europeană.

1. Finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii locale

Municipalitățile din Estonia au responsabilitatea finanțării școlilor primare și secundare, a grădinițelor, a asistenței sociale pentru bătrâni, a transportului

²³ <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2023/1510>

²⁴ <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2023/678>

public local și a drumurilor municipale. Bugetele lor folosesc trei mecanisme majore:

1. Impozitul comun pe venit (peste 50% din venituri)

Sistemul funcționează complet automatizat prin Registrul Populației și Agenția Fiscală.

- Statul colectează impozitul pe venit de la cetățeni (care folosește o cotă unică, ajustată recent la 22%).
- din această sumă totală colectată, o cotă fixă de 11,89% din venitul brut al rezidenților este virată automat în conturile municipalității în care cetățeanul își are înregistrat domiciliul oficial. Pentru pensionari, primăriile primesc o cotă suplimentară de 2,5% din pensiile plătite rezidenților lor.

2. Fondul de egalizare și sprijin

Pentru a asigura echitatea între municipalitățile urbane dezvoltate (cum sunt Tallinn sau Tartu) și cele rurale sau insulare, Ministerul de Finanțe operează două fonduri administrative distribuite anual:

- *Fondul de egalizare* - Se calculează capacitatea fiscală per capita a fiecărei localități. Primăriile care se află sub media națională primesc compensații financiare directe pentru a putea asigura același nivel de servicii publice.

- *Fondul de sprijin* - Alocări de bani cu destinație fixă (pentru salariile profesorilor, prânzul gratuit al elevilor în școli și întreținerea curentă a drumurilor).

3. Veniturile proprii și colectarea digitală

Municipalitățile pot institui taxe locale minore stabilite prin hotărâri de consiliu (taxe de publicitate, taxe pentru închiderea drumurilor, taxe pentru deținerea de animale de companie), dar ponderea lor în buget este nesemnificativă comparativ cu alocările realizate din impozitul pe venit.

Baza legală

- *Legea privind organizarea administrației locale*²⁵ stabilește cadrul constituțional, funcțiile administrative și dreptul comunelor de a deține bugete autonome.
- *Legea privind managementul financiar al administrației locale*²⁶ reglementează regulile stricte de echilibru bugetar, limitele de îndatorare pentru investiții în infrastructură și structura veniturilor.

II. Sistemul de taxare a proprietăților imobiliare

Nu se aplică niciun fel de impozit pe clădiri, apartamente, case sau alte structuri fizice, dar se impozitează exclusiv pământul.

Sistemul funcționează prin două paliere:

²⁵ <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/109012025005?leiaKehtiv>

²⁶ <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/KOFS>

1. Impozitul anual pe teren

Acesta este singurul impozit pe proprietate aplicat, iar 100% din sumele colectate merg direct în bugetul municipalității pe raza căreia se află terenul.

- Impozitul se aplică strict la valoarea fiscală evaluată a terenului, independent de valoarea casei sau a blocului construit pe el. Evaluările sunt realizate centralizat de Consiliul Funciar folosind algoritmi digitali care analizează tranzacțiile de piață din zonă.
- Legea oferă municipalităților libertatea de a alege anual o cotă locală situată, de regulă, între 0,1% și 2,5% din valoarea evaluată a pământului. În urma reformelor și reevaluărilor funciare digitale recente (menite să aducă bazele administrative aproape de prețurile reale ale pieței), cotele au fost plafonate mai strict pentru a evita creșterile bruște de taxe pentru cetățeni.
- Scutirea pentru locuința principală este motivul pentru care majoritatea estonienilor nu plătesc deloc taxe anuale pentru casele lor. Legea garantează o scutire totală de la plata impozitului pe teren pentru proprietarii care locuiesc permanent în acel imobil, în limita a:
 - 0,15 hectare în zonele urbane (localități dens populate).
 - 2,0 hectare în zonele rurale.

2. Taxele la cumpărare (transferul proprietății)

Datorită politicii de stimulare a economiei și a investițiilor, Estonia nu aplică o taxă de transfer de proprietate (procentuală), așa cum se utilizează în Belgia sau Malta.

- *Costurile administrative* - La achiziția unui imobil se plătește o taxă de stat pentru modificarea proprietarului în Registrul Funciar Electronic. Această taxă este fixă și este calculată regresiv în funcție de valoarea tranzacției, fiind de regulă o sumă de câteva sute de euro, completată de onorariul notarial fix.

- *Impozitul pe profit din vânzare* - Dacă se vinde o proprietate, profitul obținut este supus impozitului pe venit standard de 22%. Cu toate acestea, persoana respectivă este scutită complet de taxă dacă imobilul vândut a fost utilizat drept rezidență principală (locuință personală). Această scutire poate fi folosită o singură dată într-un interval de doi ani.

Baza legală

- *Legea impozitului pe teren*²⁷ este actul normativ central care definește mecanismul de impozitare, regulile de evaluare digitală a pământului, limitele cotelor municipale și condițiile exacte pentru scutirea automată a locuinței principale.

FINLANDA

În Finlanda, modelul de finanțare a administrației locale a suferit modificări importante în ultimii ani. Sistemul s-a reconfigurat odată cu înființarea celor 22 de

²⁷ <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/MaaMS>

„regiuni de servicii de bunăstare”, care au preluat de la cele 309 de municipalități sarcina cheltuielilor cu sănătatea și asistența socială.

În prezent, municipalitățile finlandeze se concentrează pe educație (creșe, școli primare și secundare), cultură, urbanism și infrastructură locală, fiind finanțate printr-un sistem solid de autonomie fiscală municipală.

1. Finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii locale

Bugetul unei localități finlandeze este extrem de autonom și nu depinde de deciziile arbitrare ale guvernului central, fiind alimentat prin trei mari pârghii.

1. Impozitul local pe venit

Finlanda utilizează un sistem de impozitare dual pe venit. În timp ce statul colectează un impozit progresiv, fiecare municipalitate are dreptul constituțional de a-și stabili o cotă unică proprie de impozit pe venitul persoanelor fizice.

Consiliul local votează anual această rată. În urma reformei sistemului de sănătate, cotele locale au fost reduse uniform la nivel național cu peste 12%, situându-se în prezent de obicei între 4,4% și 10,8%, în funcție de capacitatea financiară și de nevoile localității. Banii sunt reținuți automat din salariile rezidenților și virati direct către primăria localității de domiciliu.

2. Cota din impozitul pe profitul companiilor

Companiile din Finlanda plătesc un impozit pe profit fix la nivel național (20%). Statul central nu păstrează toți acești bani, ci redirecționează o cotă procentuală fixă (circa 23%) înapoi către municipalități, distribuită în funcție de prezența activității economice și a locurilor de muncă din fiecare localitate.

3. Sistemul de subvenții de stat și egalizare

Pentru a evita ca regiunile izolate sau cele din nordul Laponiei să intre în colaps financiar din cauza densității scăzute a populației, Ministerul Finanțelor operează un sistem computerizat de egalizare.

Astfel, se calculează „capacitatea fiscală teoretică” a fiecărei localități. Comunele cu venituri mari pe cap de locuitor cedează o parte din fonduri, în timp ce localitățile care se confruntă cu un declin demografic sau cheltuieli mari cu infrastructura școlară primesc subvenții de stat guvernamentale corectoare, fără destinație fixă.

Baza legală

- *Legea municipalităților*²⁸ este actul normativ care garantează autonomia locală, dreptul la autoguvernare și regulile de gestionare financiară și bugetară ale comunelor.

- *Legea subvențiilor de stat pentru serviciile de bază*²⁹ reglementează sistemul de egalizare financiară și modul în care banii de la centru sunt distribuiți către primării.

²⁸ <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/saaduskokoelma/2015/410#OT0>

²⁹ <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2021/618>

II. Sistemul de taxare a proprietăților imobiliare

În Finlanda, toate taxele recurente pe proprietate merg integral în bugetele locale. Sistemul combină un impozit anual administrat local și o taxă de transfer la achiziție.

1. Impozitul anual pe proprietate

Acesta este un impozit obligatoriu pentru toți proprietarii de terenuri și clădiri. Este colectat centralizat de Agenția Fiscală, iar sumele sunt distribuite direct municipalităților locale.

- Impozitul nu se aplică direct la prețul real de vânzare de pe piața liberă, ci la o valoare impozabilă administrativă. Această valoare este stabilită de Centrul de Înregistrare a Populației și Cadastru în funcție de suprafață, anul construcției, materialele folosite, tehnologia de încălzire și poziționare (fiind mai mică decât valoarea de piață).

- Parlamentul impune prin lege plafoane minime și maxime, iar consiliile locale votează rata exactă aplicată în comunitatea lor. Cotele sunt diferențiate pe categorii:

- locuințe permanente - Cota legală obligatorie este situată între 0,41% și 1,0%. Primăriile mențin de obicei această rată cât mai jos posibil.
- clădiri secundare / case de vacanță - Pentru cabane sau case nerezidențiale permanente, cota este semnificativ mai mare, între 0,93% și 2,0%.
- terenuri construibile nefolosite: municipalitățile pot aplica o taxă de până la 6,0% pe terenurile urbane lăsate goale.

2. Taxa de transfer la cumpărare

La achiziționarea unui imobil în Finlanda, cumpărătorul este obligat să declare tranzacția și să plătească o taxă de transfer către Agenția Fiscală (statul central) în termen de câteva săptămâni de la semnarea actelor. În urma ajustărilor legislative recente menite să stimuleze piața imobiliară, cotele au fost reduse:

- pentru apartamente în blocuri rezidențiale (deținute sub formă de acțiuni într-o asociație de locuințe), cota este de 1,5% din prețul de achiziție.
- pentru case individuale și terenuri (proprietate imobiliară clasică), cota este de 3,0% din prețul din contract.

Baza legală

- *Legea impozitului pe proprietate*³⁰ definește limitele de taxare pe care primăriile le pot alege și regulile de aplicare pentru clădirile rezidențiale și cele de vacanță.

- *Legea taxei de transfer a activelor*³¹ reglementează taxele procentuale de 1,5% și 3,0% plătite la cumpărarea locuințelor și terenurilor.

³⁰ <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1992/654>

³¹ <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1996/931>

FRANȚA

În Franța, sistemul de finanțare a colectivităților teritoriale (formate din comune, departamente și regiuni) și taxarea proprietății au fost restructurate în ultimii ani. Cea mai mare reformă din istoria recentă a fost eliminarea completă a taxei de locuire pentru toate reședințele principale, o măsură care a modificat radical modul în care primăriile își asigură veniturile.

I. Finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii locale

Finanțarea comunelor franceze și a structurilor inter-municipale (*EPCI*) pentru gestionarea școlilor primare, a creșelor, a drumurilor locale, a urbanismului și a transportului public se bazează pe trei mari pârgii financiare:

1. Alocația globală de funcționare (DGF)

Acesta este principalul transfer financiar de la guvernul central către autoritățile locale. DGF-ul nu reprezintă o sumă fixă, ci este împărțit în mai multe componente pentru a asigura solidaritatea națională:

- *alocația forfetară* - o sumă de bază calculată în principal în funcție de numărul de locuitori.

- *alocațiile de egalizare* sunt fonduri suplimentare acordate automat comunelor sau suburbiilor defavorizate pentru a compensa lipsa de resurse fiscale locale și a asigura aceleași standarde în serviciile publice.

2. Taxele economice locale (pentru companii)

Pentru a compensa pierderile din taxe, comunele și structurile intermunicipale se bazează pe contribuția economică teritorială (CET) plătită de companiile care activează pe raza lor geografică. Aceasta include:

- Impozitul pe proprietatea comercială este o taxă bazată pe valoarea locativă a bunurilor imobiliare utilizate de companii.
- Taxa pe valoarea adăugată a întreprinderilor este o taxă aplicată pe valoarea adăugată generată de firme (aflată în proces de eliminare/înlocuire treptată cu compensații bugetare directe din cotele de TVA).

3. Cotele defalcate din TVA

În urma eliminării unor taxe locale plătite de cetățeni, statul francez a fost obligat prin Constituție să compenseze primăriile. Mecanismul principal utilizat în prezent este transferul automat al unei cote procentuale din taxa pe valoarea adăugată (TVA) colectată la nivel național direct în bugetele departamentelor și comunelor.

Baza legală

- *Constituția Franței* garantează principiul autonomiei financiare a colectivităților teritoriale și obligă statul central să compenseze financiar autoritățile locale dacă le retrage competențe sau taxe.
- *Codul general al colectivităților teritoriale*³² reglementează cadrul juridic și criteriile matematice de distribuire a Alocăției globale de funcționare (DGF).

II. Sistemul de taxare a proprietăților imobiliare

Sistemul de taxe imobiliare din Franța este gestionat prin Codul general al impozitelor (CGI). Cotele sunt votate de consiliile locale, dar sunt colectate de Agenția Fiscală Națională (DGFIP) și virate primăriilor.

1. Impozitul anual pe proprietățile construite (TFPB)

Reprezintă pilonul fiscal principal al primăriilor. Orice persoană fizică sau juridică care deține o clădire (casă, apartament, spațiu comercial) în Franța trebuie să plătească această taxă anuală.

- Baza de calcul luată în considerare este valoarea locativă cadastrală. Taxa nu se aplică la prețul de cumpărare al casei, ci la o valoare teoretică ce reprezintă chiria anuală pe care proprietatea ar putea-o genera pe piața liberă, redusă automat cu un procent fix de 50% (pentru a acoperi cheltuielile fictive de întreținere). Aceste valori locative sunt indexate anual la nivel național în funcție de inflație.
- Consiliul municipal votează o cotă procentuală locală care se aplică la această bază cadastrală diminuată. Cotele variază astfel: în localitățile mici pot fi sub 15%, în timp ce în marile aglomerări urbane unde cererea de servicii publice este uriașă, cotele depășesc adesea 35–45%.

2. Taxa de locuire pentru reședințele secundare

- Începând cu anul 2023, taxa de locuire a fost eliminată definitiv pentru reședințele principale; nu se mai plătește niciun fel de taxă pentru prima casă.
- Taxarea caselor de vacanță a fost păstrată și chiar mărită pentru reședințele secundare (case de vacanță, apartamente lăsate goale sau folosite ocazional). Persoana care ocupă sau deține imobilul la data de 1 ianuarie plătește această taxă, calculată tot pe baza valorii locative cadastrale (fără reducerea de 50%). În plus, municipalitățile din zonele cu criză de locuințe au dreptul legal de a aplica o suprataxă de până la 60% pentru a determina proprietarii să închirieze imobilele pe termen lung.

3. Taxele la cumpărare (DMTO)

Atunci când se cumpără un imobil vechi în Franța (peste 5 ani de la finalizare), taxele incluse în așa-numitele cheltuieli notariale sunt de fapt taxe fiscale de transfer, care se împart astfel:

³² https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070633/

- Cota departamentului: 4,50% (poate fi redusă la 3,80% în anumite cazuri).
- Cota comunei: 1,20%.
- Taxa de colectare a statului central este de 2,37% din valoarea taxei departamentale.

În total, taxele guvernamentale de transfer la cumpărare reprezintă aproximativ 5,80% din prețul de achiziție înscris în contract.

Baza legală

- *Codul general al impozitelor*³³ reglementează stabilirea, criteriile și obligația de plată pentru impozitul pe proprietățile construite.

GERMANIA

În Germania, finanțarea autorităților locale (municipalitățile și comunele) și taxarea proprietăților sunt ghidate de principiul constituțional al autoguvernării financiare. Deși sistemul fiscal este puternic coordonat la nivel federal, landurile și comunele dețin pârghii esențiale pentru a-și genera veniturile necesare pentru infrastructură, școli, transport public și servicii sociale.

1. Finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii locale

Sistemul german combină impozitele colectate în comun, taxele locale exclusive și un mecanism de echilibrare bugetară menit să elimine discrepanțele economice dintre regiuni.

1. Impozitele comune împărțite

Cea mai mare parte a veniturilor unei primării germane provine din cotele fixe alocate automat din marile taxe colectate de statul federal:

- *Impozitul pe venitul persoanelor fizice* - un procent de aproximativ 15% din impozitul pe venit plătit de rezidenții unei localități merge direct în bugetul acelei primării.

- *TVA* - localitățile primesc o cotă de aproximativ 2,2% din totalul TVA-ului colectat național, distribuită pe baza unor indici structurali și economici.

2. Taxa pe afaceri

Aceasta este o taxă aplicată pe profitul operațional al tuturor companiilor și comercianților de pe raza localității. Este cel mai important impozit direct colectat exclusiv de municipalități.

- *Mecanismul Hebesatz* - Legea federală stabilește o rată de bază națională de 3,5%. Ulterior, fiecare comună își votează propriul multiplicator local (Hebesatz), care trebuie să fie de minimum 200%, dar care în marile orașe (München, Frankfurt, Berlin) depășește adesea 400%–490%. Acest mecanism

³³ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006069577/

permite primăriilor să își ajusteze veniturile în funcție de atractivitatea economică a zonei.

3. Sistemul de egalizare financiară municipală

Operativ independent de fiecare dintre cele 16 landuri, acest sistem folosește formule de calcul pentru a ajuta comunele rurale sau cele aflate în dificultate structurală. Localitățile cu o forță fiscală ridicată cedează o parte din fonduri, care sunt redistribuite către primăriile care nu dispun de fonduri suficiente, sub formă de subvenții generale sau cheie.

Baza legală

- *Constituția Germaniei* garantează dreptul comunelor la autoguvernare locală, inclusiv responsabilitatea financiară asupra veniturilor și cheltuielilor proprii. De asemenea, stabilește cum se împart procentual impozitele importante (impozitul pe venit, TVA) între Federație, landuri și comune.
- *Legea federală privind taxa pe afaceri*³⁴, care stabilește baza de calcul și regulile pentru multiplicatorul municipal.

II. Sistemul de taxare a proprietăților imobiliare

În Germania, taxarea imobiliară a trecut printr-o transformare importantă. Noul sistem de impozitare a intrat oficial în vigoare la 1 ianuarie 2025, recalibrând complet modul de calcul.

1. Impozitul anual pe proprietate

Toți banii colectați din acest impozit merg în proporție de 100% direct în bugetul local al localității. Impozitul este împărțit astfel:

- impozit pentru terenuri agricole;
- impozit pentru clădiri rezidențiale, comerciale și terenuri intravilane.

Calculul se bazează pe trei elemente strâns legate:

- Valoarea proprietății, care este calculată pe baza valorilor de referință ale terenurilor și a unor chirii statistice nete fictive.
- Rata de bază fiscală este fixată prin legea federală la un nivel mult mai mic decât în trecut (aproximativ 3,1–3,4% pentru locuințe) pentru a compensa creșterea valorilor imobiliare în acte.
- Multiplicatorul municipal (*Hebesatz*) reprezintă pârghia finală. Consiliile locale votează un procent de multiplicare. În orașele mari, acești multiplicatori ating adesea valori cuprinse între 400% și 800%.

2. Taxa de transfer la cumpărare

Spre deosebire de impozitul anual, taxa plătită în momentul în care se cumpără un imobil este stabilită în totalitate de către landul în care se află proprietatea și se aplică direct la prețul de achiziție din contractul notarial.

Cotele variază în funcție de poziționare:

³⁴ <https://www.gesetze-im-internet.de/gewstg/BJNR009790936.html>

- 3,5% în Bavaria și Saxonia.
- 6,5% în landuri precum Renania de Nord-Westfalia, Hessa, Schleswig-Holstein, Brandenburg, Saarland sau Turingia.
- în restul țării (inclusiv Berlin sau Hamburg), cota se situează de obicei între 4,5% și 5,5%.

Taxa este datorată de cumpărător, iar dovada plății de la fisc este obligatorie pentru a putea fi înregistrat ca noul proprietar în Cartea Funciară.

Baza legală

- *Legea privind impozitul pe proprietate*³⁵, amendată integral prin reforma federală intrată în vigoare din 2025, definește categoriile de proprietăți și limitele ratelor de bază.

- *Legea de evaluare* cuprinde formulele matematice, criteriile tehnice și pașii prin care fiscul german stabilește noua valoare administrativă a imobilelor.

GRECIA

În Grecia, sistemul de finanțare locală și taxarea proprietății au fost modificate prin reformele administrative succesive din ultimele două decenii (în special Programul Kallikratis și, ulterior, Programul Kleisthenis I). Aceste reforme au consolidat cele 332 de municipalități ale țării pentru a le spori eficiența economică.

Deși Constituția greacă recunoaște autonomia financiară locală, în practică, municipalitățile depind încă într-o măsură considerabilă de la transferurile de la bugetul central, în timp ce impozitele imobiliare sunt colectate de Agenția Fiscală Națională și parțial redistribuite.

1. Finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii locale

Municipalitățile elene au atribuții în gestionarea școlilor (întreținere și cheltuieli curente), a creșelor, a spațiilor verzi, a urbanismului și a colectării deșeurilor. Pentru a finanța aceste activități și proiectele de infrastructură, ele apelează la următoarele mecanisme:

1. Fondurile centrale compensatorii

Reprezintă principalul pilon de finanțare pentru majoritatea primăriilor din Grecia. Fondurile sunt alimentate automat dintr-o cotă fixă din taxele naționale colectate de statul central:

- o cotă din impozitul pe venitul persoanelor fizice și juridice.
- o cotă din taxa pe valoarea adăugată.
- o fracțiune din impozitul național pe proprietate (ENFIA).

Aceste sume sunt distribuite anual municipalităților prin decizii ale Ministerului de Interne, pe baza unor criterii demografice, geografice (costuri mai

³⁵ https://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/BJNR109650973.html

mari ale municipalităților insulare) și socio-economice, funcționând ca un mecanism de echilibrare teritorială.

2. Taxele de servicii și drepturile locale

Spre deosebire de alte state europene unde taxele locale sunt colectate prin declarații fiscale separate, în Grecia, cele mai importante taxe municipale sunt integrate direct în facturile de energie electrică ale consumatorilor (mecanism menit să prevină evaziunea fiscală):

- taxa de curățenie și iluminat public - este calculată direct în funcție de suprafața în metri pătrați a imobilului înscrisă în registrele electrice.

- taxa municipală imobiliară - reprezintă o taxă procentuală aplicată valorii imobilelor, inclusă tot în factura de electricitate, ale cărei sume sunt virate ulterior de furnizorii de energie direct în conturile primăriilor respective.

3. Programul național de dezvoltare locală și Fondurile UE

Pentru proiectele majore de infrastructură (rețele de apă, digitalizare, eficiență energetică a clădirilor publice), municipalitățile se bazează pe Programul național de dezvoltare locală, finanțat în parteneriat cu Banca Europeană de Investiții, precum și pe fondurile structurale europene (ESPA).

Baza legală

- *Constituția Greciei* stabilește cadrul constituțional pentru organizarea autorităților locale, garantând autonomia administrativă și financiară a acestora și dreptul de a colecta taxe locale.

- *Legea 3852/2010*³⁶ detaliază competențele unităților locale și arhitectura fondurilor centrale compensatorii (KAP).

II. Sistemul de taxare a proprietăților imobiliare

Sistemul de taxare imobiliară din Grecia este centralizat. Spre deosebire de țările unde primăriile își stabilesc propriile cote pe proprietate, în Grecia, impozitul principal este calculat și emis la nivel național de către Autoritatea Independentă pentru Venituri Publice (AADE).

1. Impozitul anual unic pe proprietate (ENFIA)

Introdus în timpul crizei financiare și transformat ulterior într-o taxă permanentă, ENFIA se aplică tuturor persoanelor fizice și juridice care dețin drepturi imobiliare în Grecia la data de 1 ianuarie a fiecărui an. Spre deosebire de Italia sau Franța, nu există o scutire generală pentru locuința principală, dar există reduceri semnificative pentru persoanele cu venituri mici sau familiile numeroase.

Impozitul este compus din două elemente:

- *impozitul principal*, care se aplică fiecărei clădiri sau fiecărui teren în parte. Calculul se bazează pe Sistemul valorilor obiective, care reprezintă

³⁶ https://www.pkm.gov.gr/download_center/n-3852-2010-programma-quot-kallikratis-quot-fek-87a-7-6-2010/

valoarea administrativă minimă pe metru pătrat stabilită de Ministerul Finanțelor pentru fiecare zonă/stradă din țară. Cota pe metru pătrat variază progresiv în funcție de zonă, vechimea clădirii, etaj și numărul de fațade.

- *impozitul suplimentar* - Destinat inițial tuturor proprietăților mari, acesta a fost restructurat pentru persoanele fizice și se aplică acum ca o majorare progresivă doar pentru proprietățile individuale a căror valoare obiectivă totală depășește praguri mari stabilite prin lege (peste 400.000 - 500.000 de euro), funcționând ca o taxă pe lux.

2. Taxa municipală imobiliară (TAP)

Este singurul impozit imobiliar recurent care revine în totalitate primăriei. Cota sa este fixată prin lege la nivel național și este cuprinsă între 0,025% și 0,035% din valoarea obiectivă a imobilului, fiind încasată automat prin factura de curent.

3. Taxa de transfer la cumpărare

Atunci când un imobil este cumpărat în Grecia, cumpărătorul este obligat să achite un impozit de transfer înainte de semnarea actului notarial.

- cota standard este de 3% aplicată la valoarea cea mai mare dintre prețul de achiziție din contract și valoarea obiectivă stabilită de fisc. La această sumă se adaugă o taxă suplimentară de 3% din valoarea impozitului, destinată fondurilor municipale locale.

- scutirea pentru prima locuință - Cumpărătorii rezidenți în Grecia și care achiziționează prima lor locuință sunt scutiți integral de taxa de transfer de 3%, în limita unor plafoane de valoare și suprafață stabilite prin lege (de exemplu, până la o valoare de 200.000 de euro pentru o persoană necăsătorită, plafonul crescând în funcție de numărul de copii).

Baza legală

- *Legea 4223/2013 privind ENFIA*³⁷ reglementează structura impozitului ENFIA, formulele de calcul bazate pe valorile obiective și criteriile de reducere fiscală.

- *Legea 1587/1950 privind impozitul pe transferul de proprietate*³⁸ guvernează taxa de transfer (FMA), definind obligațiile de plată și condițiile legale pentru acordarea scutirii destinate achiziției primei case.

IRLANDA

În Irlanda, sistemul de administrație locală este compus din 31 de autorități locale (care includ consilii de comitat, consilii orășenești și consilii mixte).

La fel ca în Ungaria, sistemul irlandez este considerat unul dintre cele mai centralizate din Europa de Vest în ceea ce privește finanțele publice. Autoritățile locale din Irlanda au atribuții limitate (au ca atribuții locuințele sociale, drumurile

³⁷ <https://www.kodiko.gr/nomothesia/document/78526/nomos-4223-2013>

³⁸ <https://kodiko.gr/nomothesia/document/29399/nomos-1587-1950>

locale, planificarea urbană, protecția mediului și facilitățile culturale/recreative), în timp ce serviciile majore precum educația, sănătatea și poliția sunt finanțate și gestionate direct de Guvernul Central.

1. Finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii locale

Bugetul autorităților locale din Irlanda este asigurat printr-un mix de granturi guvernamentale, taxe comerciale și colectarea impozitului rezidențial, însă libertatea reală de manevră a consiliilor locale este reglementată de la centru.

1. Subvențiile și granturile guvernamentale

Aproximativ 30-40% din veniturile consiliilor locale provin direct de la ministerele guvernamentale. Acestea sunt împărțite în:

- *granturi cu destinație specifică* - alocate de ministere pentru proiecte specifice (de exemplu, construirea sau renovarea de locuințe sociale prin Ministerul Locuințelor sau întreținerea drumurilor regionale prin Ministerul Transporturilor).

- *alocarea din impozitul local pe proprietate* reprezintă un mecanism de reechilibrare financiară. Toate taxele pe proprietate rezidențială colectate la nivel național sunt centralizate, iar guvernul garantează fiecărei autorități locale o „linie de bază” de finanțare. Consiliile locale care colectează mai puțin decât linia lor de bază primesc o subvenție de egalizare de la centru.

2. Taxele comerciale locale

Aceasta reprezintă cea mai importantă sursă de venituri proprii pentru majoritatea consiliilor locale din Irlanda.

Taxa comercială este un impozit anual plătit de proprietarii sau chiriașii spațiilor comerciale (magazine, birouri, fabrici, depozite).

Biroul Național de Evaluare stabilește o valoare ipotetică de închiriere anuală netă a spațiului. Ulterior, fiecare consiliu local votează anual o rată de multiplicare. Taxa finală datorată de firmă este rezultatul înmulțirii celor două valori.

3. Taxele pentru servicii publice și bunuri

Consiliile locale își suplimentează veniturile taxând direct beneficiarii unor servicii: chiria încasată de la locatarii din casele sociale administrate de primărie, taxele de parcare stradală, taxele de planificare urbană și accesul la anumite facilități de agrement. De menționat că managementul apei a fost retras complet din atribuțiile locale și transferat către compania națională de utilități.

Baza legală

- *Legea privind guvernarea locală*³⁹ - actul normativ care definește structura, rolul, funcțiile și competențele financiare generale ale tuturor consiliilor locale din Irlanda.

³⁹ <https://www.irishstatutebook.ie/eli/2001/act/37/enacted/en/html>

- *Legea privind reforma administrației locale*⁴⁰ - reforma majoră care a restructurat administrația locală, a dizolvat consiliile orășenești mai mici în structuri municipale unificate și a modificat mecanismele de supraveghere financiară.
- *Legea privind evaluarea* (2001)⁴¹ reglementează cadrul legal prin care proprietățile comerciale sunt evaluate centralizat pentru stabilirea taxelor comerciale.

II. Sistemul de taxare a proprietăților imobiliare

Sistemul irlandez este deosebit prin faptul că impozitul pe locuințele rezidențiale este o taxă cu structură națională, dar ale cărei venituri sunt alocate la nivel local, în timp ce colectarea nu este făcută de primărie, ci de fisc.

1. Impozitul local pe proprietatea rezidențială (LPT)

Introdus în anul 2013 pentru a oferi o sursă stabilă de finanțare comunităților locale, LPT este un impozit anual auto-evaluat aplicat tuturor proprietăților rezidențiale.

- Impozitul se calculează pe baza valorii de piață declarate de proprietar. Proprietățile sunt plasate în benzi de valoare (de exemplu, Banda 1 acoperă casele între 0 și 200.000 de euro, Banda 2 între 200.001 și 262.500 de euro, etc.). Pentru primele benzi de valoare (până la 1,05 milioane de euro), cota standard de bază este de 0,1031% din valoarea mediană a benzii respective. Pentru proprietățile care depășesc 1,75 milioane de euro, cota urcă la 0,25% pentru partea ce depășește acest prag.
- Deși structura de bază și cotele sunt stabilite la nivel național, consiliile locale au competențele legale de a modifica această cotă în fiecare an cu maximum 15% față de rata standard. Orașele mari cu bugete solide (cum este Dublin) aleg adesea să reducă taxa cu 15% pentru a degreva cetățenii de cheltuieli suplimentare, în timp ce comitatele rurale cu bugete deficitare aplică frecvent majorarea maximă de 15%.
- În Irlanda colectarea este administrată centralizat de Inspectoratul Fiscal Național. Plata se face anual sau prin rețineri lunare automate din salariu, pensie ori cont bancar, iar Inspectoratul transferă ulterior sumele către administrația locală.

2. Taxa de cumpărare - impozitul de timbru

La achiziția unui imobil rezidențial în Irlanda, cumpărătorul datorează statului un impozit de timbru calculat progresiv la valoarea de piață a tranzacției:

- 1% dacă valoarea imobilului este mai mică de 1 milion de euro.
- 2% pentru orice sumă care depășește pragul de 1 milion de euro.
- pentru clădirile nerezidențiale/comerciale și terenuri, taxa de timbru standard este de 7,5%.

⁴⁰ <https://www.irishstatutebook.ie/eli/2014/act/1/enacted/en/html>

⁴¹ <https://www.irishstatutebook.ie/eli/2001/act/13/enacted/en/html>

3. Impozitul pe câștigul de capital din vânzare (CGT)

Dacă se vinde un bun imobiliar care a generat profit, câștigul net este supus unui impozit național cu o cotă fixă de 33%.

- Scutirea pentru reședința principală este cea mai importantă facilitate fiscală. Dacă imobilul vândut a fost folosit exclusiv ca locuință proprie și principală a proprietarului pe toată perioada deținerii, profitul este scutit integral de impozit. Taxa de 33% afectează în mod real doar proprietățile de vacanță și casele cumpărate pentru investiție/închiriere.

Baza legală

- *Legea finanțelor*⁴² este actul legislativ prin care s-a înființat taxa LPT, definind modul în care proprietățile sunt evaluate în benzi fiscale și oferind autorităților competente mandatul de colectare.
- *Legea privind taxele de timbru*⁴³ prevede taxarea transferului de proprietate prin aplicarea cotelor de 1%, 2% și 7,5%.

ITALIA

În Italia, structura de finanțare a autorităților locale (reprezentate de cele aproximativ 7.900 de localități) combină principiile autonomiei fiscale cu mecanisme stricte de solidaritate între regiunile bogate din Nord și cele mai puțin dezvoltate din Sud.

Sistemul fiscal local funcționează sub egida federalismului fiscal municipal, unde impozitarea proprietății joacă un rol deosebit de important, fiind însă dublată de o scutire socială extinsă pentru locuința de bază a cetățenilor.

1. Finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii locale

Comunele italiene gestionează servicii esențiale (grădinițe, asistență socială locală, transport public urban, iluminat, poliție municipală și drumuri locale). Bugetele lor folosesc trei mari instrumente:

1. Suprataxa municipală pe venit

Fiecare comună din Italia are dreptul legal de a aplica o suprataxă directă pe venitul persoanelor fizice care au domiciliul pe raza sa teritorială.

- taxa se adaugă la impozitul pe venit național (IRPEF).
- Consiliile locale pot vota anual o cotă specifică, plafonată de legislația națională la un nivel de maximum 0,8%. Sumele sunt reținute la sursă de către fisc și direcționate lunar în conturile primăriilor respective.

2. Fondul de Solidaritate municipal

⁴² <https://www.irishstatutebook.ie/eli/2012/act/52/enacted/en/html>

⁴³ <https://www.irishstatutebook.ie/eli/1999/act/31/enacted/en/html>

Acesta este mecanismul central de egalizare bugetară administrat de Ministerul de Interne și Ministerul Economiei și Finanțelor.

- Fondul este alimentat printr-o reținere automată dintr-o cotă din impozitul imobiliar colectat local de localități.
- Resursele sunt ulterior redistribuite pe baza unor algoritmi matematici riguroși care evaluează nevoile standard de cheltuieli și capacitatea fiscală teoretică a fiecărei localități. Comunele cu un profil economic slab primesc o serie de compensații pentru a asigura standardele minime de servicii.

3. Fondurile europene și finanțarea infrastructurii

Pentru marile proiecte de infrastructură urbană, transport public ecologic sau regenerare digitală, comunele accesează linii de finanțare guvernamentale și fonduri europene de coeziune, impulsionate în ultimii ani prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

Baza legală

- *Constituția Italiei* garantează autonomia financiară de venituri și cheltuieli a comunelor, provinciilor și regiunilor, prevăzând totodată înființarea fondurilor de egalizare naționale.
- *Decretul Legislativ nr. 23/2011 privind federalismul fiscal municipal*⁴⁴ a reorganizat autonomia fiscală a comunelor și a reglementat trecerea impozitării imobiliare direct în patrimoniul local.

II. Sistemul de taxare a proprietăților imobiliare

În Italia, taxele locale pe proprietate au fost unificate sub umbrela unei structuri unice denumită impozitul pe proprietatea municipală, alături de taxa pe servicii. Toate sumele strânse (cu excepția unei cote speciale din spațiile comerciale care merge la statul central) revin primăriilor.

1. Impozitul anual pe proprietate (IMU)

IMU se aplică tuturor bunurilor imobiliare deținute pe teritoriul Italiei (clădiri, terenuri agricole și terenuri construibile).

- Scutirea pentru locuința principală - în mod similar cu modelul din Franța sau Estonia, IMU nu se plătește pentru locuința principală în care proprietarul își are rezidența oficială și locuiește efectiv.
- Scutirea se anulează, iar impozitul se plătește în mod obligatoriu, dacă locuința este înregistrată în cadru cadastral ca proprietate de lux, încadrată în categoriile: A/1 (locuințe de tip seniorial); A/8 (vile); A/9 (castele, palate istorice sau de valoare artistică deosebită).
- Formula de calcul folosește renta cadastrală atribuită de Agenția Teritoriului. Această rentă se reevaluează obligatoriu cu un procent de 5%, iar rezultatul se înmulțește cu un coeficient fix stabilit prin lege în funcție de tipul imobilului (de exemplu, 160 pentru apartamente rezidențiale). Suma rezultată reprezintă baza impozabilă.

⁴⁴ <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legge:2011-03-23;23!vig=>

- Cotele IMU - cota de bază stabilită la nivel național pentru proprietățile standard (cum ar fi a doua casă, apartamente închiriate sau birouri) este de 0,86%. Localitățile au însă libertatea, prin hotărâre de consiliu, de a majora această cotă până la un maxim de 1,06% sau de a o reduce în funcție de politicile locale.

2. Taxa de salubritate

Deși este o taxă de serviciu și nu un impozit pe avere, este strâns legată de proprietate. Este datorată de orice persoană care deține sau ocupă un spațiu (fie că este proprietar sau chiriaș) capabil să producă deșeuri.

Este calculată algoritmic în funcție de suprafața în metri pătrați a imobilului și de numărul de membri ai familiei care locuiesc în el, având ca scop acoperirea integrală a costurilor de colectare și eliminare a deșeurilor.

3. Taxele la cumpărare (transferul de proprietate)

Tranzacția este supusă următoarelor taxe gestionate notarial:

- *Impozitul de registru* - Cota standard (pentru a doua casă) este de 9% din valoarea cadastrală ponderată a imobilului.
- Cota promoțională pentru prima casă se reduce la 2% dacă transferul vizează o locuință principală non-lux.
- *Taxele ipotecare și cadastrale* administrative sunt în valoare de 50 de euro fiecare.

Baza legală

- *Legea bugetului pe anul 2020*⁴⁵ a unificat textul legislativ privind IMU, definind noile reguli de aplicare, excluderile pentru locuințele de bază non-lux și marjele de manevră tarifară pentru consiliile locale.
- *Legea de Stabilitate*⁴⁶ a introdus structura fiscală municipală unificată și reglementează funcționarea taxei de salubritate.

LETONIA

În Letonia, sistemul de finanțare a administrației locale (reprezentat de cele 43 de municipalități formate în urma reformei administrativ-teritoriale) este centralizat și monitorizat de guvernul central. Autoritățile locale au un grad ridicat de dependență fiscală de bugetul național, iar impozitarea proprietății este reglementată strict prin legi naționale, deși colectarea ei revine integral bugetelor locale.

1. Finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii locale

⁴⁵ <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:2019-12-27;160>

⁴⁶ <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:2013-12-27;147~art1>

Municipalitățile sunt responsabile de educația preșcolară și secundară, asistența socială primară, cultură, salubritate și întreținerea infrastructurii rutiere locale. Finanțarea acestor servicii se realizează prin trei mecanisme principale:

1. Impozitul pe venitul persoanelor fizice

La fel ca în celelalte state baltice, cea mai importantă sursă de bani pentru o primărie din Letonia provine din taxarea muncii cetățenilor săi.

- statul colectează impozitul pe venit (care se aplică în cote progresive).
- din totalul colectat de la rezidenții unei localități, o cotă fixă de 75% este transferată automat de Trezoreria Statului direct în contul municipalității în care cetățeanul își are declarat domiciliul. Restul de 25% rămâne la bugetul de stat central.

2. Fondul de egalizare financiară al municipalităților

Din cauza discrepanțelor economice dintre regiunea capitalei și regiunile rurale sau de graniță, Letonia folosește un sistem riguros de reechilibrare:

- fiecare municipalitate își evaluează „nevoile financiare calculate” în funcție de criterii demografice (număr de copii, număr de pensionari etc.) și capacitatea fiscală teoretică.
- localitățile care depășesc un anumit prag de venituri din impozite și taxe imobiliare sunt obligate prin lege să vireze o parte din excedent în Fondul de Egalizare.
- resursele acumulate sunt redistribuite, alături de o subvenție directă de la bugetul de stat, către municipalitățile aflate sub media națională pentru a le permite finanțarea serviciilor de bază.

3. Împrumuturile de la trezoreria statului

Pentru proiectele de infrastructură locală de mare anvergură (reabilitări de școli, drumuri, rețele de apă), municipalitățile nu pot contracta împrumuturi direct de pe piața bancară liberă. Ele trebuie să aplice pentru credite cu dobândă avantajoasă aprobate centralizat de un consiliu guvernamental și acordate exclusiv prin intermediul Trezoreriei Statului.

Baza legală

- *Legea administrației locale*⁴⁷ definește funcțiile administrative autonome ale autorităților locale și dreptul acestora de a deține și executa bugete proprii.
- *Legea privind egalizarea financiară a municipalităților*⁴⁸ reglementează criteriile de calcul și obligațiile de plată/primire din cadrul Fondului de Egalizare.

II. Sistemul de taxare a proprietăților imobiliare

⁴⁷ <https://likumi.lv/ta/id/336956-pasvaldibu-likums>

⁴⁸ <https://likumi.lv/ta/id/274742-pasvaldibu-finansu-izlidzinanas-likums>

În Letonia, spre deosebire de Estonia (unde se taxează doar terenul) sau Franța (unde se taxează clădirile), sunt impozitate atât pământul, cât și construcțiile. Acest impozit este administrat centralizat ca structură, dar 100% din sumele colectate revin municipalității locale.

1. Impozitul anual pe proprietatea imobiliară

Impozitul se aplică pentru terenuri, clădiri rezidențiale, clădiri comerciale și structuri industriale.

- Valoarea cadastrală este determinată centralizat de Serviciul Național de Carte Funciară, pe baza unor criterii tehnice, a destinației imobilului și a tranzacțiilor de piață din zonă.

- Pentru clădirile rezidențiale (case, apartamente) și spațiile auxiliare (garaje), cotele sunt progresive la nivel național, calculate în funcție de valoarea cadastrală a proprietății:

- 0,2% pentru proprietățile cu o valoare cadastrală de până la 56.915 euro.
- 0,4% pentru partea din valoarea cadastrală cuprinsă între 56.915 și 106.715 euro.
- 0,6% pentru partea din valoarea cadastrală care depășește 106.715 euro.

Pentru terenurile intravilane/extravilane și clădirile destinate activităților economice, cota standard este fixă, 1,5% din valoarea cadastrală.

Municipalitățile au dreptul legal de a aplica o cotă majorată de până la 3,0% pentru terenurile lăsate necultivate/îngrijite sau clădirile degradate care pun în pericol siguranța publică.

Deși limitele standard sunt cele de mai sus, legea permite consiliilor locale să aprobe propriile coridoare de taxare (între 0,2% și 3,0%), oferind totodată primăriilor dreptul de a acorda scutiri sau reduceri de până la 90% din impozit pentru anumite categorii sociale (familii numeroase, persoane cu dizabilități sau pensionari).

2. Taxele la cumpărare

Atunci când un imobil este cumpărat și înregistrat pe numele noului proprietar în Cartea Funciară, cumpărătorul trebuie să achite o taxă de stat:

- cota standard este de 1,5% din valoarea imobilului (calculată la valoarea cea mai mare dintre prețul de vânzare din contract și valoarea cadastrală) pentru persoanele fizice care cumpără proprietăți rezidențiale.
- pentru persoanele juridice sau pentru alte tipuri de proprietăți, taxa poate crește la 2,0%.
- Taxa de înregistrare în Cartea Funciară este redusă semnificativ sau plafonată la sume minime dacă achiziția este făcută de familii cu copii sau tineri profesioniști care beneficiază de garanțiile ipotecare oferite prin programul de stat *Altum*.

Baza legală

- *Legea privind impozitul pe proprietatea imobiliară*⁴⁹ definește regulile naționale pentru impozite, stabilind cotele progresive (0,2% - 0,6%), baza de calcul cadastrală și drepturile municipalităților de a ajusta taxele locale.

LITUANIA

În Lituania, modelul de finanțare a administrației locale (reprezentat de cele 60 de municipalități) este strâns coordonat de la nivel central de către Parlament și Ministerul Finanțelor. Deși municipalitățile se bucură de autonomie în gestionarea serviciilor publice de bază și a infrastructurii urbane, ele depind în mare măsură de redistribuirea taxelor naționale și de un sistem strict de plafoane în ceea ce privește impozitarea proprietăților.

1. Finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii locale

Bugetele municipalităților lituaniene sunt utilizate pentru finanțarea școlilor primare și secundare, a grădinițelor, a transportului public, a asistenței sociale și a drumurilor locale. Resursele financiare sunt asigurate prin trei mari mecanisme:

1. Impozitul pe venitul persoanelor fizice

Cea mai importantă sursă de venit pentru orice primărie din Lituania provine din taxarea muncii rezidenților săi.

- Statul colectează centralizat impozitul pe venit (*GPM*).
- Ulterior, o cotă procentuală importantă (stabilită anual prin Legea Bugetului de Stat, de regulă în jur de 48% - 50% din totalul colectat la nivel național) este alocată direct către municipalități.
- Distribuția pe localități se bazează pe locul de reședință oficial al cetățeanului. Orașul Vilnius, fiind capitală economică, cedează o parte din cota sa de încasări pentru a susține municipalitățile mai mici sau rurale.

2. Subvențiile de stat cu destinație specială

Pentru funcțiile delegate de stat (cum ar fi plata salariilor profesorilor din școli sau finanțarea programelor naționale de asistență socială), guvernul central transferă sume fixe de bani direct primăriilor, care pot fi cheltuite exclusiv în scopul stipulat.

3. Fondul pentru Programul de întreținere și dezvoltare a drumurilor

Infrastructura rutieră locală (străzi urbane, drumuri comunale) beneficiază de finanțări directe din acest fond național administrat de Ministerul Transporturilor. Banii colectați la nivel național din accizele pe combustibili și taxele de drum sunt redistribuiți către primării pe baza lungimii rețelei rutiere și a numărului de vehicule înregistrate.

Baza legală

⁴⁹ <https://likumi.lv/ta/id/43913-par-nekustama-ipasuma-nodokli>

- *Legea autoguvernării locale*⁵⁰ definește structura, funcțiile și competențele executive ale municipalităților.

- *Legea privind stabilirea veniturilor bugetelor municipale*⁵¹ reglementează metodologia de calcul, cotele din impozitul pe venit și criteriile prin care banii de la nivel central ajung în conturile autorităților locale.

II. Sistemul de taxare a proprietăților imobiliare

Sistemul de impozitare imobiliară recurentă este împărțit în două taxe separate: un impozit pe clădiri/structuri (care include scutiri importante pentru populație) și un impozit pe teren. Ambele taxe merg în proporție de 100% direct în bugetele locale.

1. Impozitul pe proprietatea imobiliară (clădiri și apartamente)

Acest impozit se aplică clădirilor deținute de persoane juridice (companii) și proprietăților rezidențiale deținute de persoane fizice care depășesc un anumit prag valoric.

- Valoarea de piață este determinată prin metode de evaluare în masă efectuate computerizat de Centrul de Registre al Statului, bazate pe tranzacțiile reale din zonă.
- Persoanele fizice nu plătesc impozit pentru locuințele lor dacă valoarea totală a proprietăților imobiliare deținute (case, apartamente, garaje) se situează sub pragul de 150.000 de euro.
- Pentru familiile care cresc trei sau mai mulți copii (sau copii cu dizabilități), pragul de scutire crește la 200.000 de euro.
- Dacă valoarea proprietății este mai mare de valoarea de 150.000 de euro, se plătește impozit anual doar pentru partea care depășește acest prag, aplicându-se cote progresive între 0,5% și 2,0%, în funcție de decizia consiliului local.
- Pentru clădirile utilizate în scopuri economice sau deținute de firme, nu se aplică scutiri. Consiliile locale votează anual o cotă situată obligatoriu în intervalul legal de 0,5%–3,0% din valoarea evaluată.

2. Impozitul pe teren

Se aplică separat pentru terenurile private aflate în proprietate.

- Cota este stabilită în mod autonom de fiecare municipalitate, în limitele prevăzute de legea națională, variind între 0,01% și 4,0% din valoarea medie de piață a terenului.

- O serie de municipalități oferă scutiri totale pentru proprietarii de terenuri care au împlinit vârsta de pensionare sau pentru suprafețele mici de sub locuința principală.

3. Taxele la cumpărare

⁵⁰ <https://www.infolex.lt/ta/65125#>

⁵¹ <https://www.infolex.lt/ta/29940>

- Lituania nu aplică o taxă de transfer procentuală ridicată, precum alte state europene. La cumpărare, se achită taxe notariale fixe corelate cu o taxă mică de înregistrare a noului proprietar în Registrul Imobiliar.

- Dacă se vinde o proprietate înainte de a fi deținută timp de 10 ani, profitul obținut este supus impozitului pe venit standard de 15% (sau 20% pentru profituri foarte mari). Nu se plătește nicio taxă dacă imobilul a fost rezidența principală declarată a vânzătorului în ultimii 2 ani înainte de vânzare.

Baza legală

- *Legea privind impozitul pe proprietatea imobiliară*⁵² definește regulile pentru taxarea clădirilor, pragul de scutire de 150.000 de euro și plafoanele cotelor municipale.

- *Legea privind impozitul pe teren*⁵³ reglementează taxarea pământului și marjele procentuale permise consiliilor locale (0,01% - 4,0%).

MALTA

Malta prezintă un caz atipic și un model centralizat de administrație locală. Spre deosebire de majoritatea statelor europene, cele 68 de consilii locale din Malta nu au autonomie fiscală, nu au dreptul de a impune taxe locale și nu colectează impozite pe proprietate.

Sistemul este integrat aproape integral în structurile guvernului central, care finanțează direct activitatea locală și gestionează taxarea imobiliară.

1. Finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii locale

Consiliile locale din Malta au atribuții limitate, axate în principal pe întreținerea și curățenia străzilor secundare, colectarea deșeurilor menajere, parcuri de joacă și mici activități culturale. Proiectele mari de infrastructură (drumuri principale, rețele de utilități, școli, spitale) sunt executate direct de ministerele guvernamentale sau de agenții naționale.

Finanțarea primăriilor malteze se realizează aproape exclusiv prin:

1. Alocarea financiară anuală directă

Fiecare consiliu local primește o sumă anuală fixă de la bugetul de stat, aprobată de Parlament prin Legea Bugetului. Repartizarea banilor se face de către Departamentul pentru Guvernare Locală pe baza unei formule matematice riguroase care ia în calcul:

- suprafața geografică și lungimea străzilor pe care consiliul trebuie să le întrețină.
- numărul de locuitori rezidenți și caracteristicile demografice.
- volumul de deșeuri estimate a fi colectate în zona respectivă.

⁵² <https://www.infolex.lt/ta/10082>

⁵³ <https://www.infolex.lt/ta/50541>

2. Scheme speciale de finanțare și Fondurile UE

Deoarece bugetul de bază acoperă doar cheltuielile operaționale curente, pentru mici proiecte de modernizare (de exemplu, instalarea de panouri solare, digitalizarea serviciilor locale sau restaurarea unor monumente locale), consiliile aplică pentru linii de finanțare guvernamentale suplimentare sau pentru scheme din fonduri structurale europene dedicate comunităților locale.

3. Schemele de amenzi locale

Consiliile locale primesc o cotă infimă din amenziile administrative aplicate pe teritoriul lor (în special amenzi de parcare sau încălcări ale normelor de mediu/depozitare a deșeurilor), gestionarea acestui sistem fiind delegată unei agenții naționale, iar veniturile rezultate sunt nesemnificative în raport cu bugetul total.

Baza legală

- *Legea guvernării locale*⁵⁴ reglementează funcționarea consiliilor. Articolul 55 din această lege stabilește în mod expres mecanismul prin care guvernul central acordă fonduri anuale consiliilor și le interzice acestora să introducă taxe sau impozite proprii.

II. Sistemul de taxare a proprietăților imobiliare

În Malta nu există un impozit anual recurent pe proprietatea imobiliară. Sistemul de taxare imobiliară se aplică exclusiv în momentele de tranzacție (la cumpărare și la vânzare) și este administrat direct de Departamentul de Venituri Fiscale al statului.

1. Taxa la cumpărare

Atunci când se cumpără un imobil în Malta, se plătește o taxă de timbru calculată la valoarea de piață a proprietății:

- cota standard este de 5% din valoarea de achiziție a imobilului.
- Guvernul maltez sprijină tinerii și rezidenții care își cumpără prima locuință. Aceștia sunt scutiți complet de plata taxei de timbru de 5% pentru primii 200.000 de euro din prețul de achiziție (plătind 5% doar pentru suma care depășește acest prag).
- Persoanele care își vând unica locuință pentru a cumpăra una nouă (de înlocuire) pot beneficia de o restituire a taxei de timbru de până la 3.000 de euro (sau 5.000 de euro dacă au copii cu dizabilități).

2. Taxa la vânzare - impozitul pe transferul de proprietate

În Malta, vânzătorul nu plătește un impozit clasic pe câștigul de capital (pe profit), ci un impozit final aplicat la prețul total de vânzare al imobilului, indiferent dacă a realizat sau nu un profit real.

- cota standard este de 8% din prețul de vânzare al proprietății.

⁵⁴ <https://legislation.mt/eli/cap/363/eng/pdf>

- cota este redusă la 5% dacă imobilul este vândut în primii 5 ani de la data achiziției (cu scopul de a nu bloca lichiditatea pieței).

- Vânzătorul este scutit integral de la acest impozit dacă imobilul a fost utilizat drept rezidență principală proprie timp de cel puțin 3 ani consecutivi înainte de vânzare și este înstrăinat în maximum un an de la eliberare.

3. Taxarea veniturilor din chirii

Dacă o proprietate imobiliară este închiriată, proprietarul (persoană fizică sau juridică) trebuie să declare veniturile. Malta oferă un regim fiscal simplificat: o cotă unică de impozitare de 15% aplicată la venitul brut obținut din chirie, cu condiția ca contractul de închiriere să fie înregistrat oficial la Autoritatea pentru Locuințe.

Baza legală

- *Legea privind taxele pe documente și transferuri*⁵⁵ reglementează în detaliu taxa de timbru de 5% plătită de cumpărător și toate facilitățile sau scutirile acordate cumpărătorilor de case.

- *Legea impozitului pe venit*⁵⁶ guvernează sistemul de impozitare la vânzare (8% sau 5%) și definește criteriile stricte de scutire pentru locuința principală.

MAREA BRITANIE

Sistemul de administrație locală din Marea Britanie (reprezentat de consiliile locale - *Local Councils*) dispune de un grad ridicat de autonomie în gestionarea serviciilor publice, însă este strâns monitorizat prin bugete și plafoane stabilite de guvernul central (și de guvernele naționale din Scoția, Țara Galilor și Irlanda de Nord).

1. Finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii locale

Consiliile locale sunt responsabile pentru servicii esențiale: asistența socială pentru adulți și copii, colectarea deșeurilor, școlile locale, planificarea urbanistică, bibliotecile și întreținerea drumurilor secundare. Finanțarea lor se bazează pe trei piloni principali:

1. Impozitul local pe proprietatea rezidențială

Acesta reprezintă principala sursă de venituri proprii a consiliilor locale și este plătit de ocupantul unei locuințe (fie el proprietar sau chiriaș).

Fiecare proprietate este încadrată într-o bandă de taxare (de la A la H) în funcție de valoarea sa istorică de piață de la nivelul anului 1991.

Consiliile locale stabilesc anual valoarea taxei pentru fiecare bandă, însă guvernul central impune un plafon maxim de creștere anuală (de regulă, maximum 4,99%, fără aprobarea cetățenilor prin referendum).

⁵⁵ <https://legislation.mt/eli/cap/364/eng/pdf>

⁵⁶ <https://legislation.mt/eli/cap/123/eng/pdf>

2. Impozitul pe proprietățile comerciale

Cunoscut sub numele de *National Non-Domestic Rates* (NNDR), acesta este un impozit plătit de ocupanții clădirilor comerciale (magazine, birouri, fabrici, depozite).

Quantumul este calculat în funcție de valoarea estimată de închiriere a imobilului, determinată de o agenție guvernamentală centrală (VOA).

Deși colectarea este realizată de consiliile locale, banii sunt parțial redistribuiți la nivel național printr-un sistem de reechilibrare fiscală pentru a ajuta regiunile mai sărace.

3. Granturi guvernamentale și finanțări pentru infrastructură

Pentru marile proiecte de infrastructură și servicii esențiale, consiliile primesc fonduri direct de la ministerele guvernamentale:

- *Subvenția de sprijin pentru venituri (RSG) reprezintă un grant general acordat de Ministerul pentru Locuințe, Comunități și Administrație Locală* pentru echilibrarea bugetelor.

- *Taxa pentru infrastructura comunitară (CIL)* este o taxă pe care consiliile locale o pot impune dezvoltatorilor imobiliari din zona lor. Banii astfel obținuți sunt folosiți exclusiv pentru susținerea infrastructurii noi (școli, spitale, parcuri, extinderi de transport) necesare în urma noilor construcții.

Baza legală

- *Legea finanțelor administrației locale* (1988)⁵⁷ este actul normativ care a reformat finanțele locale, introducând sistemul actual de *Business Rates* și regulile de colectare.

- *Legea finanțelor administrației locale* (1992)⁵⁸ a înlocuit vechile taxe comunitare și a instituit actualul sistem de *Council Tax* pe proprietățile rezidențiale.

- *Legea de planificare urbană*⁵⁹ permite autorităților locale să introducă și să colecteze taxa pentru infrastructura comunitară de la dezvoltatori.

II. Sistemul de taxare a proprietăților imobiliare

În Marea Britanie, sistemul fiscal imobiliar combină taxarea recurentă bazată pe utilizare (destinată autorităților locale) cu taxarea tranzacțiilor din piață (destinată exclusiv bugetului de stat central).

1. Taxele recurente

- *Council Tax* (rezidențial) - plătită în general lunar (timp de 10 luni pe an). Există reduceri de 25% pentru persoanele care locuiesc singure și scutiri totale pentru studenți sau persoane cu venituri foarte mici (prin *Council Tax Support*).

⁵⁷ <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1988/41/contents>

⁵⁸ <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1992/14/contents>

⁵⁹ <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2008/29/contents>

- *Business Rates* (comercial) - este aplicată afacerilor. Firmele mici care ocupă spații cu o valoare de închiriere mică (sub 12.000 de lire sterline) beneficiază de o scutire totală.

2. Taxa la cumpărare (*Stamp Duty Land Tax*)

Atunci când o proprietate (teren sau clădire) este cumpărată în Anglia sau Irlanda de Nord, cumpărătorul plătește o taxă de timbru progresivă către agenția fiscală națională (HMRC).

Cotele pentru proprietăți rezidențiale principale sunt structurate pe tranșe valorice:

- 0% pentru prima tranșă din valoarea imobilului (până la 250.000 £).
- 5% pentru partea din valoare cuprinsă între 250.001 și 925.000 £.
- 10% pentru partea cuprinsă între 925.001 și 1.500.000 £.
- 12% pentru orice sumă ce depășește 1.500.000 £.

Reguli speciale și suprataxe

- prima casă - Cumpărătorii aflați la prima achiziție beneficiază de un prag de scutire de 0% majorat (până la 425.000 £), cu condiția ca valoarea totală a casei să nu depășească 625.000 £.
- a doua casă - Dacă se achiziționează o proprietate suplimentară (pentru chirie sau casă de vacanță), se aplică o suprataxă de 3% (sau 5% în funcție de modificările bugetare recente) peste cotele standard pentru fiecare tranșă.
- cumpărători nerezidenți - Persoanele fizice sau juridice care nu sunt rezidente fiscale în Regatul Unit plătesc o suprataxă suplimentară de 2% la cumpărarea de proprietăți rezidențiale.

3. Taxa la vânzare - *impozitul pe câștigul de capital*

Atunci când se vinde o proprietate imobiliară în Marea Britanie și se obține un profit, acel câștig poate fi impozitat de statul central.

- scutirea pentru locuința principală - dacă imobilul vândut a fost singura locuință în care vânzătorul a locuit efectiv pe toată perioada deținerii.
- proprietăți de investiții/chirie - Dacă se vinde o casă care a fost închiriată sau o casă de vacanță, profitul net (după scăderea cheltuielilor eligibile de renovare și a alocației personale) este impozitat cu cote speciale pentru imobiliare (de regulă 18% pentru contribuabilii cu venituri de bază și 24% pentru cei cu venituri mari).

Baza legală

- *Legea finanțelor* (2003)⁶⁰ a structurat și legiferat taxa de timbru la cumpărare, definind tranșele fiscale și obligațiile de plată.

- *Legea privind impozitarea câștigurilor impozabile*⁶¹ reglementează impozitarea câștigurilor de capital, inclusiv regulile stricte și criteriile pentru obținerea scutirii de locuință principală.

⁶⁰ <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2003/14/contents>

⁶¹ <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1992/12/contents>

PRINCIPATUL MONACO

Principatul Monaco este un stat-oraș suveran cu o structură administrativă unică. Teritoriul țării corespunde unei singure municipalități, ceea ce înseamnă că nu există o separare clară între „autoritățile locale” și „guvernul central”, așa cum se întâlnește în statele mari. Majoritatea covârșitoare a serviciilor publice și a proiectelor de infrastructură (cum ar fi extinderile teritoriale în mare) sunt finanțate și gestionate direct de Guvern prin Bugetul național.

Primăria din Monaco are atribuții restrânse, axate pe cultură, evenimente, spații verzi, administrarea piețelor și acțiuni sociale locale.

1. Finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii locale

Finanțarea publică în Monaco nu se bazează pe impozite pe venitul persoanelor fizice (care nu se aplică pentru rezidenți, cu excepția cetățenilor francezi), ci pe o activitate economică intensă și pe colectarea taxelor de consum.

1. Taxa pe valoarea adăugată

TVA-ul este cea mai importantă sursă de venit a Principatului, generând în mod regulat peste 50% din veniturile totale ale statului. În baza unui acord vamal istoric cu Franța, Monaco aplică exact același regim de TVA ca statul francez (cota standard de 20%, cu cote reduse pentru bunuri specifice). Taxele colectate sunt introduse într-un fond comun franco-monegasc și redistribuite conform unei formule economice stricte.

2. Impozitul pe profitul societăților comerciale

Companiile care își desfășoară activitatea în Monaco sunt taxate dacă realizează operațiuni în afara granițelor țării. Firmele care generează mai mult de 25% din cifra lor de afaceri în afara Principatului sunt supuse unui impozit pe profit de 25%.

3. Monopolurile statului și încasările domeniile

Statul monegasc obține venituri substanțiale din exploatarea directă sau prin concesionare a unor monopoluri (tutun, chibrituri, servicii poștale, telecomunicații) și din acțiunile pe care le deține în companii cheie, cum ar fi *Société des Bains de Mer (SBM)*, care controlează cazinourile și marile hoteluri de lux. De asemenea, statul este un proprietar imobiliar important, încasând chirii considerabile din domeniul său privat.

4. Finanțarea primăriei

Bugetul propriu al Primăriei este asigurat în proporție de peste 80% printr-o subvenție anuală directă alocată de Guvern din bugetul național. Restul veniturilor primăriei provine din taxe locale de exploatare: parcarile publice, taxele pentru terasele restaurantelor, publicitatea stradală și taxele de organizare a piețelor.

Baza legală

- *Constituția Principatului Monaco*⁶² - Titlul X (art. 78-87) reglementează finanțele publice, stabilind că bugetul statului este unic și că nicio taxă nu poate fi instituită decât prin lege. Titlul VIII reglementează organizarea unică a Municipalității.

II. Sistemul de taxare a proprietăților imobiliare

Sectorul imobiliar este taxat în momentul tranzacțiilor și prin reținerea unor procente din închirieri.

1. Impozitul anual pe proprietate

Nu există un impozit anual pe proprietate pentru clădirile rezidențiale, indiferent dacă proprietarul este o persoană fizică rezidentă sau nerezidentă. De asemenea, nu există o taxă de habitat/locuire pentru chiriași.

2. Taxa de înregistrare la cumpărare

Atunci când se achiziționează un imobil pe piața secundară în Monaco, cumpărătorul trebuie să achite taxe de transfer semnificative, care variază în funcție de structura juridică a cumpărătorului:

- *persoane fizice sau companii locale*

Taxa totală de transfer este de 4,75% (compusă dintr-o taxă de înregistrare de 4,5% și o taxă de transcriere cadastrală de 0,25%).

- *companii străine sau structuri offshore*

Dacă imobilul este cumpărat prin intermediul unei societăți comerciale străine sau nerezidente în Monaco, statul aplică o taxă de 7,5% (taxă de înregistrare de 7,25% + 0,25% taxă de transcriere).

- *proprietăți noi (piața primară)*

Dacă imobilul este nou sau aflat în stadiu de proiect, tranzacția nu este supusă taxei de înregistrare de mai sus, ci se aplică TVA-ul standard de 20%, la care se adaugă o taxă notarială/cadastrală de 1,5%.

3. Taxa pe veniturile din închirieri

Dacă o proprietate imobiliară din Monaco este închiriată, contractul de închiriere trebuie înregistrat oficial.

Se percepe taxa anuală de înregistrare de 1% din valoarea chiriei anuale, la care se adaugă cheltuielile accesorii. Această taxă este, prin lege, în sarcina chiriașului, deși proprietarul este cel responsabil cu reținerea și virarea ei către Administrația Fiscală.

4. Impozitul pe câștigul de capital (profitul din vânzare)

Dacă o persoană fizică vinde o proprietate imobiliară din Monaco cu profit, câștigul de capital nu este impozitat, indiferent de perioada de deținere a imobilului.

Dacă vânzarea este realizată de o societate comercială supusă impozitului pe profit în Monaco, profitul din vânzare va fi integrat în baza de impozitare a companiei și taxat cu 25%.

⁶² <https://legimonaco.mc/constitution/>

5. Impozitul pe succesiune și donație

În cazul transferului de proprietate prin moștenire sau donație, taxele depind de gradul de rudenie:

- între soți și pe linie directă (părinți către copii): 0%.
- între frați și surori: 8%.
- între unchi/mătuși și nepoți: 10%.
- între alte rude: 13%.
- între persoane fără legătură de rudenie: 16%.

Baza legală

- *Codul taxelor de înregistrare*⁶³ - Cartea I guvernează cotele de 4,75% și 7,5% aplicate tranzacțiilor imobiliare, regulile privind reținerea taxei de 1% pentru contractele de închiriere, precum și grilele procentuale pentru succesiuni.

POLONIA

În Polonia, sistemul de administrație locală este structurat pe trei niveluri: comune, districte și regiuni/voievodate. Cel mai important rol în finanțarea serviciilor publice și a micro-infrastructurii revine comunelor, care se bucură de o autonomie financiară substanțială garantată prin Constituție, deși sunt dependente de cotele din impozitele naționale și de deciziile bugetare ale Guvernului.

1. Finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii locale

Comunele poloneze gestionează școlile primare și grădinițele, transportul public local, asistența socială, alimentarea cu apă, canalizarea și drumurile locale. Finanțarea acestor atribuții se bazează pe trei piloni financiari:

1. Cotele din impozitele naționale (veniturile partajate)

Aceasta reprezintă cea mai importantă sursă de venituri pentru bugetele locale. Statul polonez colectează centralizat impozitele, dar redirecționează automat o cotă fixă către autoritățile locale, pe baza domiciliului fiscal al contribuabililor:

- *impozitul pe venitul persoanelor fizice (PIT)* - Comunele primesc o cotă de aproximativ 38,4% din totalul impozitului pe venit plătit de rezidenții lor (districtele și voievodatele primesc cote mai mici, separate).

- *impozitul pe profitul companiilor (CIT)* - Comunele primesc o cotă de 6,7% din impozitul pe profit plătit de companiile înregistrate pe teritoriul lor.

2. Subvenția generală de stat și Fondul de reechilibrare

⁶³ <https://legimonaco.mc/tnc/loi/1953/07-29-580/>

Pentru a reduce disparitățile dintre regiunile dezvoltate economic (cum este regiunea Mazovia/Varșovia) și cele mai sărace (în special din estul Poloniei), guvernul central acordă o subvenție generală compusă din trei părți:

- subvenția pentru educație destinată acoperirii parțiale a costurilor din școli
- subvenția de echilibrare acordată localităților cu o capacitate fiscală sub media națională
- mecanismul de solidaritate - o taxă obligatorie prin care comunele foarte bogate (unde încasările din PIT/CIT pe cap de locuitor depășesc un prag ridicat) virează o parte din fonduri către bugetul central, banii fiind redistribuiți direct către localitățile defavorizate.

3. Granturile cu destinație specială și Fondurile UE

Pentru proiectele majore de infrastructură (autostrăzi urbane, rețele de termoficare, stații de epurare), Polonia folosește fondurile structurale europene, alături de granturi guvernamentale specifice oferite prin programe naționale de dezvoltare.

Baza legală

- *Constituția Republicii Polone* garantează dreptul autorităților locale la venituri proprii și la surse publice de finanțare corelate cu dimensiunea sarcinilor care le sunt atribuite.

- *Legea privind veniturile unităților de administrație locală*⁶⁴ reglementează procentele exacte din PIT și CIT destinate localităților, precum și structura subvenției generale de stat.

II. Sistemul de taxare a proprietăților imobiliare

În Polonia, impozitarea imobiliară anuală este stabilită la nivel local. Spre deosebire de țările care utilizează valoarea de piață sau valoarea cadastrală, Polonia folosește un sistem bazat pe suprafață (metri pătrați). Toate sumele colectate din acest impozit revin în proporție de 100% comunei respective.

1. Impozitul pe proprietate

Impozitul se aplică pentru terenuri, clădiri rezidențiale și clădiri destinate activităților economice (comerciale/industriale).

- Baza de calcul este reprezentată de suprafața utilă în metri pătrați pentru clădiri și de suprafața totală în metri pătrați pentru terenuri. Pentru structurile de inginerie civilă (poduri, silozuri, rețele de cabluri), baza de calcul o reprezintă valoarea lor contabilă de amortizare.
- Plafoanele maxime stabilite de Guvern - Ministerul Finanțelor stabilește anual plafoanele maxime pe metru pătrat, indexate cu rata inflației.
- Consiliul local al fiecărei comune votează anual cotele exacte aplicate în localitatea respectivă, în limitele plafonului național. Comunele au dreptul să reducă taxele sau să aprobe scutiri (de exemplu, pentru

⁶⁴ <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20240001572>

clădirile istorice sau pentru a atrage investitori în zone industriale locale).

- Diferențierea dintre rezidențial și comercial - Cota maximă permisă de lege pentru spațiile comerciale sau birouri este, de regulă, de 25-30 de ori mai mare decât cota aplicată pentru locuințele cetățenilor (de exemplu, o locuință poate plăti aproximativ 1 PLN/m², în timp ce un magazin poate plăti peste 30 PLN/m²).

2. Impozitul pe terenuri agricole și forestiere

Terenurile clasificate drept agricole sau forestiere nu sunt supuse impozitului imobiliar standard, ci unor taxe speciale distincte. Impozitul agricol nu se calculează pe baza valorii, ci pe baza prețului mediu de achiziție al secarei (stabilit de Oficiul Central de Statistică) raportat la hectarul de teren, fiind un instrument de protecție a sectorului primar. Pentru ferme, impozitul pe 1 hectar de conversie este echivalentul în bani al 2,5 chintale (250 kg) de secară. Pentru terenurile sub 1 hectar, impozitul pe 1 hectar fizic este echivalentul a 5 chintale (500 kg) de secară.

3. Taxa la cumpărare - impozitul pe actele civile

Atunci când un imobil este cumpărat pe piața secundară (clădiri vechi, de la persoane fizice), cumpărătorul trebuie să achite o taxă de transfer:

- cota standard este de 2% aplicată la valoarea de piață a imobilului (verificată de fisc).
- cumpărătorii care achiziționează prima lor locuință (apartament sau casă) pe piața secundară sunt scutiți integral de la plata taxei PCC de 2%.

- Pe de altă parte, pentru a descuraja specula imobiliară, persoanele care cumpără al șaselea apartament (sau mai mult) în cadrul aceluiași proiect imobiliar trebuie să achite o cotă PCC majorată la 6%.

- Dacă imobilul este cumpărat de la un dezvoltator imobiliar de pe piața primară, nu se plătește PCC, tranzacția fiind purtătoare de TVA inclus în preț.

Baza legală

- *Legea privind taxele și impozitele locale*⁶⁵.

- *Legea privind impozitul pe actele civile*⁶⁶ reglementează taxa de transfer (PCC) de 2% la tranzacțiile imobiliare și condițiile legale pentru scutirea acordată la cumpărarea primei case.

PORTUGALIA

În Portugalia, sistemul de administrație locală este reprezentat în principal de cele 308 de municipalități, care dispun de o autonomie financiară garantată

⁶⁵ <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19910090031>

⁶⁶ <https://przepisy.gofin.pl/przepisy,2,22,57,460,,ustawa-z-dnia-9092000-r-o-podatku-od-czynnosci.html>

prin Constituție. Deși guvernul central monitorizează regulile fiscale generale, municipalitățile portugheze au pârghii importante pentru a-și influența veniturile proprii, în special prin stabilirea cotelor pentru taxele imobiliare.

I. Finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii locale

Municipalitățile din Portugalia au responsabilități extinse în ceea ce privește educația primară și secundară, asistența socială primară, amenajarea teritoriului, transportul public local, salubritatea și rețelele de apă. Finanțarea acestor servicii se bazează pe trei mari piloni financiari:

1. Fondurile de stat (transferuri de la bugetul central)

Prin intermediul Fondului financiar Municipal, statul transferă anual resurse financiare către autoritățile locale, împărțite în două categorii:

- *Fondul de echilibru financiar*, care este destinat reducerii inegalităților dintre regiunile dezvoltate (cum sunt zonele metropolitane Lisabona și Porto) și municipalitățile din interiorul țării sau cele rurale. Este compus din Fondul general al municipiilor (pentru cheltuieli curente) și Fondul de coeziune municipal (pentru corectarea asimetriilor sociale și economice).

- *Fondul social municipal* destinat exclusiv acoperirii cheltuielilor curente din domeniul educației, sănătății și asistenței sociale.

2. Participarea la impozitul național pe venit (IRS)

Fiecare municipalitate are dreptul legal de a primi o cotă de până la 5% din Impozitul pe venitul persoanelor fizice (IRS) colectat de la contribuabilii care își au domiciliul fiscal pe teritoriul acelei localități. Consiliul local poate decide anual să returneze o parte sau totalitatea acestui procent de 5% către cetățenii săi sub formă de reducere fiscală, ca măsură de stimulare demografică.

3. Taxa municipală pe profitul companiilor

Municipalitățile pot impune o taxă locală suplimentară asupra profitului impozabil realizat de persoanele juridice (companii) care își au sediul sau dețin puncte de lucru în localitatea respectivă. Cota maximă este limitată prin lege la 1,5%. Firmele mici, cu o cifră de afaceri redusă, sunt adesea scutite complet de către primării pentru a încuraja antreprenorii locali.

Baza legală

- *Constituția Portugaliei* stabilește principiul autonomiei financiare a autorităților locale și dreptul acestora de a dispune de patrimoniu și venituri proprii.

- *Legea finanțelor locale*⁶⁷ este actul normativ care reglementează transferurile financiare de la bugetul de stat, cota de 5% din IRS, aplicarea taxei municipale pe profitul companiilor și limitele de îndatorare ale primăriilor.

II. Sistemul de taxare a proprietăților imobiliare

⁶⁷ <https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/lei/2013-105795409-105793202>

Sistemul fiscal imobiliar din Portugalia este extrem de bine structurat, combinând un impozit anual recurent cu o taxă substanțială la momentul cumpărării. Toate sumele rezultate din aceste impozite merg în proporție de 100% direct în conturile municipalităților.

1. Impozitul anual pe proprietate (IMI)

Este echivalentul impozitului pe clădiri și terenuri și se plătește anual de către proprietarul imobilului.

- Baza de calcul este reprezentată de Valoarea Patrimonială Tributată (VPT). Aceasta este valoarea fiscală a imobilului înregistrată la Autoritatea Fiscală și Vamală. Ea este determinată printr-o formulă complexă care ia în calcul suprafața, costul de construcție pe metru pătrat, poziția geografică, destinația (rezidențială/comercială) și vechimea clădirii.
- Consiliul local votează în fiecare an cota exactă aplicabilă, respectând plafoanele naționale stabilite prin lege. Pentru imobilele urbane (case, apartamente), aceasta este cuprinsă între 0,3% și 0,45% din valoarea fiscală (VPT). În anumite cazuri specifice, plafonul poate fi extins până la 0,5%. Pentru imobilele rurale (terenuri agricole sau forestiere) cota fixă este de 0,8%.
- Municipality pot majora cota de IMI de până la șase ori pentru proprietățile lăsate în stare de paragină sau neocupate nejustificat timp de mai mulți ani.
- Primăriile pot acorda reduceri fixe din IMI pentru familiile care au copii minori în întreținere și care folosesc imobilul drept rezidență principală. De asemenea, proprietățile noi destinate locuirii proprii pot beneficia de o scutire temporară de IMI pe o perioadă de 3 ani, dacă veniturile familiei nu depășesc un anumit prag.

2. Taxa la cumpărare - impozitul municipal pe transmisiuni oneroase (IMT)

Atunci când un imobil este cumpărat în Portugalia, cumpărătorul trebuie să achite impozitul IMT înainte de semnarea actului notarial de vânzare-cumpărare.

- IMT se calculează pe baza valorii din contract (sau VPT, cea cu valoare mai mare) și se aplică cote progresive destul de mari, care pot ajunge până la 8% (pentru proprietăți de lux de peste 1 milion de euro).

Cotele sunt mai mici dacă imobilul este cumpărat pentru a fi folosit drept rezidență principală și sunt mai mari dacă este cumpărat drept casă de vacanță sau investiție.

Există o tranșă de bază (actualizată periodic în funcție de inflație și bugetul de stat, de regulă în jur de 100.000 de euro) pentru care cota de IMT este de 0% dacă imobilul este destinat exclusiv locuirii permanente. De asemenea, tinerii sub 35 de ani beneficiază de scutiri extinse la cumpărarea primei case în cadrul unor programe guvernamentale de sprijin.

3. Taxa de timbru la tranzacții

Pe lângă IMT, la orice cumpărare de imobil se adaugă o taxă de timbru fixă, de 0,8% din valoarea tranzacției, care se plătește tot de către cumpărător. În cazul în care achiziția se face prin credit ipotecar, se percepe o taxă de timbru suplimentară de 0,6% din valoarea finanțării acordate de bancă.

Baza legală

- *Codul privind impozitul pe proprietatea municipală*⁶⁸ reglementează în totalitate impozitul anual, modul de calcul al valorii patrimoniale (VPT) și marjele de taxare impuse de municipalități (0,3% - 0,45%).

- *Codul Fiscal municipal privind transferurile oneroase de proprietăți imobiliare*⁶⁹ definește impozitul pe transferul de proprietate plătit la cumpărare, stabilind tranșele valorice, cotele progresive și scutirile pentru prima casă.

SLOVENIA

În Slovenia, administrația locală este reprezentată în mod exclusiv de cele 212 municipalități, dintre care 12 au statut de municipalități urbane. Slovenia se caracterizează printr-un sistem de guvernare locală puternic centralizat din punct de vedere fiscal. Deși municipalitățile au un grad ridicat de autonomie în gestionarea chestiunilor locale, structura veniturilor lor și limitele de cheltuieli sunt stabilite riguros la nivel federal de către Parlament și Ministerul Finanțelor.

1. Finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii locale

Municipalitățile sunt responsabile pentru administrarea grădinițelor, a școlilor primare (infrastructură și cheltuieli materiale), a serviciilor de utilități publice (apă, canalizare, salubritate), a drumurilor locale, a protecției împotriva incendiilor și a asistenței sociale de bază. Finanțarea acestor servicii se bazează pe trei mecanisme principale:

1. Finanțarea "corespunzătoare" și impozitul pe venit

Sistemul sloven cuprinde conceptul de „cheltuieli adecvate” sau „finanțare corespunzătoare”.

Statul calculează anual o sumă fixă per locuitor (o masă bugetară standardizată) necesară pentru ca o municipalitate să își îndeplinească atribuțiile legale.

Sursa principală pentru acoperirea acestei sume este impozitul pe venitul persoanelor fizice. Statul colectează acest impozit centralizat, însă alocă automat o cotă fixă din acesta (stabilită prin lege, în general în jur de 54%) către municipalitatea în care contribuabilul își are domiciliul permanent.

⁶⁸ https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cimi/Pages/codigo-do-imi-indice.aspx

⁶⁹ https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cimt/Pages/codigo-do-imt-indice.aspx

2. Subvențiile de echilibrare

Deoarece capacitatea economică variază considerabil de la o regiune la alta, cota din impozitul pe venit colectată la nivel local nu reușește întotdeauna să acopere valoarea calculată a „finanțării corespunzătoare” pentru municipalitățile mai mici sau mai puțin dezvoltate. În acest caz, guvernul central acoperă automat diferența printr-o subvenție financiară de echilibrare de la bugetul de stat.

3. Fondul de Dezvoltare Regională și fondurile UE

Pentru investiții de capital și proiecte majore de infrastructură (cum ar fi construirea de noi rețele de apă, modernizarea drumurilor comunale sau clădiri școlare), municipalitățile slovene se bazează pe granturi guvernamentale specifice axate pe dezvoltarea regională și pe cofinanțarea masivă din fondurile structurale ale Uniunii Europene.

Baza legală

- *Legea privind autonomia locală*⁷⁰ definește structura municipalităților, drepturile, obligațiile și serviciile publice de care sunt responsabile.
- *Legea privind finanțarea municipalităților*⁷¹ stabilește modul în care municipalitățile își obțin resursele, redistribuirea impozitului pe venit și mecanismul de echilibrare financiară.

II. Sistemul de taxare a proprietăților imobiliare

Sistemul fiscal imobiliar din Slovenia este atipic, fiind unul dintre ultimele din Uniunea Europeană care nu a implementat un impozit modern unificat pe proprietate bazat pe valoarea de piață. În prezent, sistemul este hibrid și este administrat la nivel local.

1. Taxa pentru utilizarea terenului de construcții

Aceasta reprezintă principala formă de taxare imobiliară anuală din Slovenia și merge în proporție de 100% în bugetul municipalității locale.

Spre deosebire de impozitele europene clasice, taxa nu se calculează pe baza valorii proprietății, ci este o taxă bazată pe suprafața (metri pătrați) de teren construit sau neconstruit destinat dezvoltării.

Practic, fiecare municipalitate își stabilește un set propriu de criterii printr-un regulament local. Se acordă puncte în funcție de zona în care se află imobilul (centrală sau periferică), utilitățile disponibile (apă, gaz, electricitate) și destinația clădirii (rezidențială sau comercială). Numărul total de puncte rezultat din suprafața utilă este înmulțit cu valoarea financiară a unui punct, aprobată anual de consiliul local.

Spațiile de birou, fabricile și magazinele plătesc valori considerabil mai mari pe metru pătrat comparativ cu apartamentele și casele cetățenilor.

⁷⁰ <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO307>

⁷¹ <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO4615>

2. Impozitul pe proprietate pentru persoane fizice

Acesta este un impozit secundar, rezidual. Se aplică persoanelor fizice care dețin clădiri (în principal a doua casă, case de vacanță sau spații care depășesc o anumită suprafață locativă standardizată, de regulă, peste 160 m²).

Clădirea de rezidență principală a unui cetățean este, în cea mai mare parte, scutită de acest impozit, taxa fiind activată doar pentru proprietățile imobiliare suplimentare.

3. Taxa la cumpărare - impozitul pe tranzacțiile imobiliare

Atunci când o proprietate imobiliară este vândută pe piața secundară (clădiri vechi, tranzacții între persoane fizice), cumpărătorul (sau vânzătorul, în funcție de înțelegerea contractuală, deși cumpărătorul este responsabil legal) trebuie să plătească o taxă de transfer.

Cota este fixă, de 2% din valoarea de tranzacționare a imobilului. Tranzacția nu se poate finaliza la notar fără dovada plății acestui impozit către Administrația Fiscală.

Clădirile noi, vândute de dezvoltatori imobiliari pe piața primară, nu sunt supuse acestei taxe, ci se aplică TVA de 9,5% pentru locuințe sociale/standard sau 22% pentru restul imobilelor comerciale/lux.

4. Impozitul pe capital (profitul din vânzare)

Profitul net obținut din vânzarea unei proprietăți (câștigul de capital) este impozitat ca parte din veniturile din investiții. Cota de bază este de 25%. Totuși, Slovenia încurajează deținerea pe termen lung: cota scade cu câte 5% la fiecare 5 ani de deținere (ajungând la 0% după 15 ani).

Vânzarea este scutită complet de la plata impozitului pe profit dacă imobilul a fost rezidență permanentă și vânzătorul a locuit efectiv acolo în ultimii 3 ani înainte de vânzare.

Baza legală

- *Legea privind impozitul pentru persoane fizice*⁷², încă parțial în vigoare, guvernează vechiul impozit pe proprietate pentru persoanele fizice.

- *Legea privind impozitul pe tranzacțiile imobiliare*⁷³ reglementează taxa de transfer de 2% aplicată la cumpărarea proprietăților imobiliare în Slovenia.

Modul de aplicare a taxei se regăsește integrat din punct de vedere tehnic în prevederile legilor privind amenajarea teritoriului și construcțiile, dar implementarea sa specifică revine hotărârilor locale emise de fiecare consiliu municipal în parte.

SPANIA

În Spania, sistemul de administrație locală este guvernat de primării și de entitățile provinciale. Se utilizează un model mixt de descentralizare fiscală -

⁷² <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO49>

⁷³ <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO4709>

municipalitățile au autonomie financiară și capacitatea de a colecta direct taxe locale importante, dar rămân dependente de transferurile de la statul central și de la Comunitățile Autonome.

1. Finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii locale

Municipalitățile spaniole au competențe obligatorii în funcție de numărul de locuitori, care variază de la iluminatul public și colectarea deșeurilor până la parcuri publice, transport local și protecție civilă. Finanțarea lor se bazează pe trei mari piloni economici:

1. Impozitele locale proprii

Spre deosebire de modelele centralizate, primăriile din Spania colectează în mod direct un pachet de taxe locale obligatorii sau facultative, care constituie fundamentul autonomiei lor:

- IBI - impozitul anual pe proprietate.
- IAE - un impozit local aplicat companiilor care își desfășoară activitatea în municipiu și care au o cifră de afaceri anuală de peste 1 milion de euro.
- IVTM - taxa anuală pe autovehicule, stabilită local în funcție de caii de putere fiscali ai vehiculului.

2. Participarea la veniturile statului

Statul central colectează marile impozite naționale (TVA, impozitul pe venit și cel pe profit) și redistribuie o parte din aceste fonduri către municipalități sub formă de transferuri necondiționate. Suma transferată fiecărei primării se calculează pe baza unor criterii precum numărul de locuitori rezidenți, efortul fiscal local (cât de bine colectează primăria taxele proprii) și numărul de servicii publice oferite.

3. Taxe speciale și contribuții de infrastructură

Pentru realizarea de noi infrastructuri (extinderea unei linii de iluminat public sau asfaltarea unei străzi noi), primăriile pot impune contribuții speciale. Aceasta este o taxă aplicată proprietarilor de imobile care beneficiază în mod direct și specific de o creștere a valorii proprietății lor în urma lucrării publice respective. De asemenea, dezvoltatorii imobiliari plătesc o taxă de urbanism numită ICIO (impozit pe construcții și instalații).

Baza legală:

- *Constituția Spaniei* stabilește în mod expres că primăriile trebuie să dispună de resursele necesare pentru îndeplinirea funcțiilor stabilite de lege, bazându-se pe taxe proprii și participarea la impozitele statului.
- *Legea de reglementare a finanțelor locale*⁷⁴ stabilește toate tipurile de taxe pe care o primărie din Spania are dreptul să le impună, formulele de calcul pentru PIE și regulile de îndatorare publică locală.

⁷⁴ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4214>

II. Sistemul de taxare a proprietăților imobiliare

Sistemul fiscal imobiliar din Spania este extrem de strict și reprezintă o sursă importantă de venit pentru bugetele locale. El combină un impozit anual recurent cu taxe locale și regionale aplicate în momentul tranzacțiilor.

1. Impozitul anual pe proprietate (IBI)

Fiecare persoană fizică sau juridică care deține o proprietate imobiliară (rezidențială, comercială sau teren) în Spania trebuie să plătească un impozit anual către primăria locală.

- *valoarea cadastrală* este valoarea administrativă a imobilului înregistrată în Cadastrul Oficial. Ea se calculează în funcție de valoarea terenului și valoarea construcției (materiale, cost de execuție), fiind în general considerabil mai mică decât valoarea de piață (în jur de 50-60% din valoarea comercială).

- *cotele de taxare* sunt stabilite de primărie, care decid anual cota procentuală pe care o aplică peste această valoare cadastrală, dar trebuie să respecte marjele minime și maxime impuse de legea națională:

- pentru proprietăți urbane (apartamente, case): între 0,4% și 1,1%.

- pentru proprietăți rurale (terenuri agricole): între 0,3% și 0,9%.

- *suprataxa pentru locuințe goale* - În scopul combaterii crizei de locuințe, primăriile pot aplica o suprataxă de până la 150% din valoarea IBI pentru imobilele rezidențiale lăsate neocupate în mod voluntar și continuu pentru mai mult de doi ani.

2. Taxa locală la vânzare

Acesta este un impozit local plătit de vânzător către primărie în momentul înstrăinării unui imobil. El taxează strict creșterea valorii terenului urban pe parcursul anilor în care proprietatea s-a aflat în posesia vânzătorului.

Dacă vânzătorul dovedește că a vândut imobilul în pierdere (la un preț mai mic decât cel cu care l-a cumpărat inițial), el este scutit complet de la plata acestui impozit.

3. Taxele la cumpărare (administrate de Comunitățile Autonome)

La cumpărarea unui imobil în Spania, taxele diferă radical în funcție de tipul de piață:

- piața primară (imobil nou) - Cumpărătorul nu plătește taxe de transfer, ci achită TVA de 10% (sau 4% pentru locuințele sociale controlate) direct dezvoltatorului imobiliar. La aceasta se adaugă o taxă pe actele juridice care variază între 0,5% și 1,5% în funcție de regiune.

- piața secundară (imobil vechi) - Cumpărătorul plătește impozitul pe transmisiuni patrimoniale, care este un impozit regional ale cărui cote sunt stabilite independent de fiecare Comunitate Autonomă. Acestea variază în general între 6% și 10% din valoarea de achiziție a imobilului (de exemplu, în Madrid este de 6%, în timp ce în Catalonia ajunge la 10%).

Majoritatea regiunilor spaniole oferă cote reduse (3-5%) pentru tinerii sub 35 de ani care își cumpără prima locuință, precum și pentru familiile numeroase sau persoanele cu dizabilități.

Baza legală

- *Legea de reglementare a finanțelor locale*⁷⁵ definește regulile stricte de funcționare, scutirile și marjele procentuale permise pentru impozitele aplicate.

- *Legea privind impozitul pe transferul de proprietăți și actele juridice documentate*⁷⁶.

SUEDIA

În Suedia, sistemul de administrație locală este structurat pe două niveluri independente: cele 290 de municipalități și cele 21 de regiuni. Suedia se remarcă printr-un grad înalt de descentralizare fiscală, unde autoritățile locale colectează direct cea mai mare parte a impozitului pe venit, ceea ce oferă o autonomie financiară importantă în gestionarea serviciilor publice.

1. Finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii locale

Municipalitățile sunt responsabile pentru școli (de la grădinițe la licee), asistența socială (îngrijirea bătrânilor și sprijinul pentru persoanele cu dizabilități), salubritate, apă, canalizare și drumuri locale. Regiunile se ocupă aproape exclusiv de sistemul de sănătate publică și de transportul public regional. Finanțarea acestor servicii se bazează pe trei mecanisme:

1. Impozitul local pe venit

Aceasta reprezintă cea mai importantă sursă de finanțare a sectorului public suedez, generând aproximativ 70% din totalul veniturilor locale.

- spre deosebire de majoritatea țărilor unde impozitul pe venit se colectează la bugetul de stat, în Suedia, atunci când un cetățean plătește impozitul pe venit, cea mai mare parte revine autorităților locale.

- cota medie totală a impozitului local este de aproximativ 32% din venitul impozabil al persoanei fizice. Aceasta se împarte în următoarele proporții: circa 20-22% merge direct către municipalitate, iar circa 11-12% către regiune.

- fiecare consiliu local are dreptul constituțional de a-și stabili în mod autonom această cotă în fiecare an.

2. Sistemul național de egalizare financiară

Pentru ca serviciile de asistență medicală și educație să aibă aceeași calitate în toată Suedia, statul administrează un sistem complex de redistribuire a banilor. Municipalitățile care dețin surse financiare mai mari (cu o bază fiscală mare pe cap de locuitor, precum cele din zona Stockholmului) plătesc o taxă de

⁷⁵ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4214>

⁷⁶ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1993-25359>

solidaritate către stat, care este redistribuită direct către localitățile cu o bază fiscală slabă sau cu o populație îmbătrânită.

Se acordă granturi guvernamentale bazate pe factori structurali independenți de voința consiliului (de exemplu, costuri mai mari cu deszăpezirea în nordul țării sau un număr mare de elevi imigranți care necesită integrare).

3. Taxele de utilizare a serviciilor

Pentru servicii precum alimentarea cu apă, canalizarea, colectarea deșeurilor sau parcurile publice, municipalitățile percep taxe directe. Legea suedeză impune aici principiul costului primar: primăriile nu au voie să facă profit din aceste utilități, iar taxele colectate trebuie să acopere strict costurile de operare și investițiile în infrastructura respectivă.

Baza legală

- *Constituția Suediei* - art. 4 garantează dreptul constituțional al municipalităților și regiunilor de a percepe taxe și impozite pentru a-și îndeplini sarcinile.
- *Legea administrației locale*⁷⁷ - Actul normativ pilon care definește organizarea locală, competențele de gestionare și principiile financiare stricte (inclusiv cerința ca bugetele locale să fie echilibrate, fără deficite structurale).
- *Legea privind egalizarea economică*⁷⁸ reglementează mecanismul matematic și legal de redistribuire a fondurilor între regiunile bogate și cele sărace.

II. Sistemul de taxare a proprietăților imobiliare

Suedia a reformat radical sistemul de taxare a proprietății în anul 2008. Vechiul impozit pe proprietate bazat pe procente mari din valoare a fost eliminat pentru locuințele rezidențiale și înlocuit cu o taxă de servicii edilitare, concepută pentru a proteja proprietarii cu venituri mici de creșterea prețurilor pe piața imobiliară.

1. Taxa municipală de proprietate rezidențială

Se aplică caselor unifamiliale și apartamentelor. Deși se numește taxă municipală, regulile ei sunt stabilite centralizat, iar banii sunt colectați de Agenția Fiscală suedeză, fiind transferați ulterior municipalităților.

- valoarea de evaluare reprezintă valoarea fiscală a imobilului stabilită de autorități, calculată la aproximativ 75% din valoarea de piață a zonei din urmă cu doi ani.

- Pentru o casă unifamilială, taxa anuală este de 0,75% din valoarea fiscală, dar legea impune un plafon maxim fix (indexat anual cu inflația, situat între

⁷⁷ https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/kommunallag-2017725_sfs-2017-725/

⁷⁸ https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2004773-om-kommunalekonomisk-utjamning_sfs-2004-773/

aproximativ 9.500 și 10.000 SEK pe an). Proprietarul va plăti cea mai mică valoare dintre cele două.

- scutiri pentru clădiri noi - Pentru a stimula construcția de locuințe, orice casă sau bloc de apartamente nou construit este scutit integral (0%) de la plata taxei imobiliare în primii 15 ani de la finalizare.

2. Impozitul de stat pe proprietăți comerciale

Proprietăților care nu sunt destinate locuirii (spații de birouri, magazine, terenuri industriale, facilități hidroelectrice sau eoliene) nu li se aplică plafonul de mai sus. Ele plătesc un impozit procentual către bugetul de stat central:

- spații comerciale și birouri - 1,0% din valoarea de evaluare, anual, fără limită superioară.
- clădiri industriale - 0,5% din valoarea de evaluare.

3. Taxa de transfer la cumpărare - taxa de timbru

Atunci când se cumpără un imobil în Suedia și se solicită înregistrarea titlului de proprietate, trebuie să se achite o taxă de timbru către Registrul Cadastral:

- pentru persoane fizice, cota este de 1,5% din prețul de achiziție (sau din valoarea de evaluare, dacă aceasta este mai mare).
- Pentru persoane juridice (companii care cumpără imobile), cota este de 4,25%.

Dacă pentru cumpărare se utilizează un credit ipotecar, se plătește o taxă de timbru suplimentară de 2% din valoarea înscrisului ipotecar nou emis.

4. Impozitul pe câștigul de capital

Suedia nu scutește complet de impozit vânzarea locuinței principale, dar folosește un sistem unic de amânare.

Atunci când se vinde o proprietate imobiliară cu profit, cota de impozitare pe câștigul net de capital este de 22%. Dacă se vinde locuința principală și se cumpără o altă locuință în Suedia (sau în UE/SEE) la un preț egal sau mai mare, se poate solicita amânarea pe termen nedefinit a plății impozitului de 22% pentru profitul obținut, banii rămânând practic investiți în noua casă.

Baza legală

- *Legea privind taxa municipală pe proprietate*⁷⁹ - Legea adoptată în urma reformei din 2007-2008 care a instituit plafonul fix pentru locuințele rezidențiale și scutirea de 15 ani pentru construcțiile noi.

- *Legea privind evaluarea proprietăților*⁸⁰ definește cadrul tehnic prin care statul determină valoarea fiscală a fiecărui tip de teren și clădire din Suedia.

- *Legea taxei de timbru*⁸¹ reglementează cotele de 1,5% și 4,25% aplicate la înregistrarea dreptului de proprietate și la taxarea ipotecilor.

⁷⁹ https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20071398-om-kommunal-fastighetsavgift_sfs-2007-1398/

⁸⁰ https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/fastighetstaxeringslag-19791152_sfs-1979-1152/

⁸¹ <https://www.sparbankentanum.se/privat/tips-och-rad/boende/stampelskatt.html>

ȚĂRILE DE JOS

În Țările de Jos, sistemul de administrație locală este structurat în principal pe două niveluri: cele 342 de municipalități și cele 12 provincii, la care se adaugă consiliile teritoriale ale apelor, structuri istorice cu autonomie fiscală proprie destinate managementului digurilor și al inundațiilor.

Sistemul olandez se caracterizează printr-o descentralizare administrativă extinsă (primăriile gestionează majoritatea serviciilor sociale și de infrastructură urbană), dar cu o centralizare fiscală pronunțată - cea mai mare parte a fondurilor provine de la guvernul central.

1. Finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii locale

Municipalitățile au atribuții majore în domeniul asistenței sociale, integrarea pe piața muncii, educației (clădiri școlare), urbanismului, locuințelor sociale și rețelelor de drumuri locale. Finanțarea acestora se realizează prin trei mecanisme fundamentale:

1. Fondul municipal

Acesta reprezintă principala sursă de finanțare pentru primării, acoperind de regulă peste 60-70% din bugetele locale.

- Guvernul central colectează taxele naționale (TVA, impozit pe venit) și virează o cotă-parte într-un fond central guvernamental.
- Banii sunt redistribuiți municipalităților sub formă de plăți generale. Formula de alocare este extrem de complexă, luând în calcul peste 50 de indicatori structurali (numărul de locuitori, suprafața de spațiu verde, lungimea canalizării, nivelul de asistență socială necesar din zonă sau compoziția demografică etc.), asigurându-se astfel că o localitate cu probleme sociale mari primește proporțional mai mulți bani.

2. Subvențiile cu destinație specială

Sunt fonduri trimise de la bugetul de stat central către autoritățile locale care pot fi cheltuite exclusiv pentru programe bine definite. Cel mai important exemplu este finanțarea ajutoarelor sociale de bază, unde primăriile acționează ca agenți de plată în numele statului.

3. Taxele locale și suprataxele provinciale

Municipalitățile nu colectează un impozit local pe venitul persoanelor fizice, dar au dreptul să impună o serie de taxe specifice:

- *Taxa de salubritate și canalizare* reprezintă o taxă destinată exclusiv acoperirii costurilor de colectare a deșeurilor și gestionării rețelei de apă.
 - *Taxa de parcare* este o sursă majoră de venit pentru marile orașe (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht).
-

- *Suprataxa provincială pe vehicule* - Provinciile își finanțează infrastructura regională de transport aplicând o suprataxă locală peste taxa națională pe autovehicule.

Baza legală

- *Constituția Țărilor de Jos* - art. 132 stabilește regulile generale pentru organizarea provinciilor și municipalităților, garantând dreptul acestora de a impune taxe locale în limitele permise de legile naționale.

- *Legea municipalităților*⁸² - Actul normativ pilon (în special Capitolul XV) care definește ce tipuri de taxe au voie primăriile să aplice, limitele acestora și autonomia lor bugetară.

- *Legea relațiilor financiare*⁸³ reglementează în detaliu structura și modul de distribuire a banilor prin intermediul Fondului Municipal.

II. Sistemul de taxare a proprietăților imobiliare

În Țările de Jos, sistemul imobiliar se bazează pe o evaluare administrativă strictă, realizată anual, care servește drept bază pentru mai multe tipuri de impozite.

1. Impozitul anual pe proprietate

Este impozitul municipal clasic pe clădiri și terenuri, fiind o sursă importantă de venituri proprii pentru primării.

- Reprezintă valoarea de piață estimată a imobilului la data de 1 ianuarie a anului precedent. Această valoare este calculată anual de către primărie prin metode statistice, comparând proprietatea cu tranzacțiile recente din vecinătate. Proprietarii primesc anual o decizie formală cu această valoare.

- Diferențierea dintre proprietar și utilizatorul locuinței:

- pentru locuințe rezidențiale, impozitul este plătit exclusiv de proprietar. Persoanele care închiriază un apartament nu plătesc acest impozit. Cotele variază în general între 0,05% și 0,2% din valoarea locuinței, în funcție de hotărârea consiliului local.

- pentru spații comerciale/nerezidențiale, impozitul se dublează. Se plătește o taxă de către proprietar și o taxă separată de către utilizator/locatar, ambele fiind procente aplicate la valoarea spațiului comercial.

2. Taxa de cumpărare - impozitul pe transferul proprietății

Atunci când un imobil este cumpărat pe piața secundară, cumpărătorul trebuie să achite o taxă de transfer calculată la valoarea de piață a tranzacției:

- cota standard este de 10,4% și se aplică pentru toate proprietățile comerciale, terenurile, spațiile de birouri, dar și pentru locuințele cumpărate cu scopul de a fi închiriate.

⁸² <https://maxius.nl/gemeentewet/titel3>

⁸³ https://wetten.overheid.nl/BWBR0008290/2024-01-01/?g=2025-07-05&z=2026-02-07#Hoofdstuk3_Artikel15a

- cota redusă este de 2% și se aplică exclusiv persoanelor fizice care cumpără un imobil cu intenția de a-l transforma în rezidență principală.

- scutirea pentru tineri (0%) - Cumpărătorii cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani care achiziționează prima lor locuință proprie sunt scutiți integral de la plata taxei de transfer, cu condiția ca valoarea locuinței să nu depășească un plafon valoric național legal (stabilit în jurul a 510.000 de euro, ajustat periodic în funcție de evoluția pieței).

3. Impozitul național pe venitul imobiliar

În sistemul fiscal olandez, deținerea unei locuințe proprii este privită ca un avantaj economic. Prin urmare, în declarația anuală de venit, proprietarilor li se adaugă la venitul impozabil o sumă care reprezintă, pentru majoritatea locuințelor standard, 0,35% din valoarea impozitului pe proprietate, crescând baza de impozitare a venitului global.

4. Impozitul aplicat de Consiliile Apelor

Fiecare proprietar din Țările de Jos plătește o taxă anuală specifică către consiliul local al apelor din regiunea sa. O parte din această taxă este calculată tot ca procent din valoarea impozitului pe proprietate și este utilizată strict pentru finanțarea infrastructurii hidrologice (stații de pompare, diguri, managementul pânzei freatice).

Baza legală

- *Legea evaluării proprietăților*⁸⁴ reglementează la nivel de stat obligația evaluării anuale a imobilelor, criteriile tehnice de stabilire a valorii impozitului și dreptul cetățenilor de a contesta evaluarea primăriei.

- *Legea municipalităților*⁸⁵ împuternicește consiliile locale să colecteze impozitul de la proprietari și utilizatori nerezidențiali.

- *Legea impozitării tranzacțiilor juridice*⁸⁶ reglementează taxa de transfer imobiliar, cotele de 2% și 10,4%, precum și condițiile stricte de vârstă și valoare pentru aplicarea scutirii destinate tinerilor.

UNGARIA

În Ungaria, sistemul de administrație locală este structurat pe două niveluri principale: cele peste 3.100 de municipalități (orașe, comune și districtele Budapestei) și cele 19 județe, fiind considerat de experți drept unul dintre cele mai centralizate din Uniunea Europeană, în special în urma reformelor administrative și fiscale majore demarate în anul 2011, care au transferat sarcini și resurse financiare importante de la nivel local către Guvernul central.

⁸⁴ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0007119/2015-01-01?g=2015-01-01&z=2015-01-01>

⁸⁵ https://wetten.overheid.nl/BWBR0005416/2025-02-12/?g=2025-07-01&z=2025-12-31#TiteldeelIV_HoofdstukXV_Paragraaf2_Artikel220

⁸⁶ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0002740/2026-01-01?g=2026-02-21&z=2026-02-21>

1. Finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii locale

În urma centralizării, competențele primăriilor, cum ar fi managementul spitalelor, al școlilor publice (salariile profesorilor și curricula) și al unor servicii sociale majore, au fost preluate de agențiile guvernamentale centrale. Municipality-urile au rămas responsabile în principal de grădinițe, asistență socială primară, iluminat public, drumuri locale, cimitire și utilități publice de bază. Finanțarea acestora se realizează prin:

1. Subvențiile de stat de la bugetul central

Spre deosebire de sistemele bazate pe formule flexibile, Ungaria folosește un sistem de subvenții pe bază de sarcini specifice. Guvernul central alocă sume fixe direct corelate cu indicatori de performanță sau volum (de exemplu, un quantum fix pentru fiecare copil înscris la grădiniță sau o sumă fixă pe kilometru de drum administrat).

- mecanismul de solidaritate

Municipality-urile care au o capacitate ridicată de a genera venituri proprii (de regulă, cele cu zone industriale mari) nu primesc subvenții nete, ci sunt obligate prin lege să plătească o taxă de solidaritate către bugetul de stat, fondurile fiind utilizate teoretic pentru echilibrarea localităților sărace.

2. Impozitul local pe afaceri

Acesta reprezintă pilonul central și cea mai importantă sursă de venituri proprii pentru primăriile din Ungaria, generând adesea peste 80% din totalul fondurilor colectate local.

Toate companiile care au sediul sau puncte de lucru pe teritoriul unei municipality-uri datorează acest impozit calculat nu pe profitul net, ci pe venitul net din vânzări (din care se scad doar costurile cu materiile prime, bunurile vândute și subcontractările). Cota maximă este limitată prin legea națională la 2%, iar majoritatea localităților dezvoltate aplică plafonul maxim.

3. Alte taxe locale facultative

Conform legii, consiliile locale pot alege să introducă și alte taxe pentru a-și mări bugetul de infrastructură:

- taxa pe turism - aplicată pe unitate de cazare/noapte în localitățile turistice.

- taxa pe vehicule - deși administrată local, în ultimii ani o parte covârșitoare a acestui impozit auto a fost redirecționată prin lege către bugetul central de stat.

Baza legală

- *Constituția Ungariei* - art. 31-35 definesc cadrul general al autoguvernării locale, garantând dreptul de proprietate și dreptul de a stabili taxe locale în limitele legilor organice.

- *Legea privind municipalitățile locale*⁸⁷ reglementează atribuțiile rămase în sarcina primăriilor și controlul financiar exercitat de Curtea de Conturi și Trezoreria Statului.

II. Sistemul de taxare a proprietăților imobiliare

În Ungaria nu există un impozit național general pe proprietatea imobiliară rezidențială pentru persoanele fizice. Taxarea proprietății este opțională și este lăsată la latitudinea fiecărei primării în parte, în cadrul sistemului de taxe locale.

1. Impozitele locale pe proprietate

Conform Legii privind taxele locale, o municipalitate poate alege să introducă una dintre următoarele două forme de impozitare anuală (dar nu ambele simultan pentru același imobil):

- *Impozitul pe clădiri* - se aplică de regulă spațiilor comerciale, birourilor, dar și locuințelor (dacă primăria decide astfel). Consiliul local poate alege modul de calcul:

- *pe suprafață* - o sumă fixă în forinți pe metru pătrat util (cu un plafon maxim național indexat anual, situat între 1.500 și 2.000 HUF/mp/an).

- *pe valoare* - până la maximum 3,6% din valoarea de piață ajustată a imobilului.

- *Impozitul pe teren* - se aplică pe suprafața terenului (plafon fix în HUF/mp) sau pe valoarea acestuia (maximum 3% din valoare).

În marea majoritate a localităților din Ungaria, persoanele fizice care dețin o singură locuință pe care o folosesc drept rezidență principală sunt scutite complet de la plata impozitelor, prin hotărâre locală. Taxa vizează în principal spațiile comerciale sau a doua casă (proprietățile de vacanță).

2. Taxa de cumpărare - impozitul pe dobândirea proprietății

Atunci când un imobil este transferat (vândut), cumpărătorul trebuie să plătească o taxă de timbru/transfer administrată centralizat de Oficiul Fiscal Național. Cota standard este de 4% din valoarea de piață a imobilului cumpărat, aplicabilă până la pragul de 1 miliard de forinți (peste această valoare, cota scade la 2% pentru diferență, iar taxa totală este plafonată superior la 200 de milioane de forinți).

Regula de schimb - dacă o persoană își vinde locuința și cumpără alta în termen de maximum 3 ani (înainte sau după vânzare), taxa de 4% se va calcula doar pe diferența pozitivă de preț dintre cele două imobile. Dacă noua casă este mai ieftină decât cea vândută, taxa este de 0%.

Cumpărarea de imobile noi direct de la dezvoltatori este scutită de taxă dacă valoarea imobilului nu depășește 15 milioane de HUF (și parțial scutită până la 30 de milioane de HUF).

Tinerii sub 35 de ani beneficiază de o reducere de 50% din taxă (vor plăti doar 2%) la cumpărarea primei case, dacă valoarea totală a acesteia se situează sub pragul legal stabilit la nivel național.

⁸⁷ <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1100189.tv>

3. Impozitul pe profitul obținut din vânzarea imobilelor

Dacă o persoană fizică vinde un imobil cu profit, câștigul de capital este considerat venit și este supus impozitului pe venit cu o cotă fixă de 15%. Ungaria folosește însă un sistem de reducere progresivă în funcție de perioada de deținere:

- anul achiziției și anul următor: se plătește 15% din profit.
- al doilea an: impozitul se aplică la 90% din profit.
- al treilea an: 60% din profit.
- al patrulea an: 30% din profit.

După 5 ani de deținere, proprietatea devine complet scutită de impozit la vânzare, indiferent de mărimea profitului realizat.

Baza legală

- *Legea privind taxele locale*⁸⁸ definește limitele maxime în care o primărie poate colecta impozitul pe afaceri, impozitul pe clădiri și cel pe teren.

- *Legea privind taxele de timbru* și transfer reglementează cota de 4% la cumpărarea proprietăților, facilitățile pentru tineri, locuințe noi și regula de compensare la activitatea de vânzare-cumpărare.

MANAGEMENTUL PUBLIC: IERARHIE DECIZIONALĂ, COLECTARE ȘI BUNE PRACTICI

1. Ierarhia decizională

<i>Stat/model</i>	<i>Cine decide cota/cuquantumul taxelor</i>	<i>Gradul de autonomie locală</i>
Spania (<i>model mixt</i>)	Guvernul central stabilește prin lege marjele minime și maxime (ex. pentru IBI între 0,4% și 1,1%). Primăriile au libertatea de a alege procentul exact în interiorul acestui interval.	Limite stricte legale
Suedia (<i>model pe venit</i>)	Consiliul local (municipal sau regional) aprobă în totalitate și în mod autonom cota impozitului pe venit în fiecare an, fără plafoane impuse de la centru. Plafonul taxei imobiliare este însă indexat de stat.	Cea mai mare autonomie decizională din UE.

⁸⁸ <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99000100.tv>

<i>Stat/model</i>	<i>Cine decide cota/cuquantumul taxelor</i>	<i>Gradul de autonomie locală</i>
Țările de Jos (<i>model centralizat</i>)	Guvernul controlează peste 60% din fonduri prin algoritmul național. Primăriile stabilesc doar cotele procentuale mici pentru taxa de proprietate și taxele de utilități (salubritate, canalizare).	Dependență mare față de deciziile Guvernului.
Ungaria (<i>model centralizat/HIPA</i>)	Guvernul central impune plafoane maxime stricte și poate elimina taxele locale. Primăriile decid doar dacă aplică sau nu taxele opționale de proprietate și dacă acordă scutiri rezidenților.	Autonomie scăzută.
Monaco (<i>stat-oraș</i>)	Guvernul Princiar (Consiliul de Guvern), cu aprobarea Consiliului Național (Parlamentul). Primăria nu are competențe de legiferare fiscală și administrează doar bugete alocate.	Finanțele locale sunt integrate în bugetul de stat.
Germania (<i>model comercial</i>)	Primăriile stabilesc în mod complet autonom multiplicatorul local aplicat peste taxa de bază federală, controlând direct cât plătesc firmele.	Competențe de negociere cu mediul de afaceri.
Franța (<i>taxa de mobilitate</i>)	Autoritatea locală de transport (formată din aleși locali ai consiliilor municipale sau metropolitane) stabilește procentul aplicat fondului de salarii.	Autonomie pe zona de transport.
SUA (<i>Mecanismul TIF</i>)	Consiliul local (Primăria) votează delimitarea districtului și înghețarea bazei fiscale, aprobând emisiunea de obligațiuni financiare bazate pe proiecțiile de dezvoltare.	Inițiativă locală la nivel ridicat.

2. Durata, frecvența și modul de colectare a taxelor

Fiecare stat și-a adaptat frecvența de colectare pentru a asigura un flux de numerar constant pentru primării, reducând în același timp efortul birocratic pentru cetățeni.

<i>Stat/model</i>	<i>frecvența plăților</i>	<i>Cum se colectează în mod practic</i>
Suedia (<i>venit și proprietate</i>)	lunară (venit) anuală (proprietate)	Impozitul local pe venit se reține la sursă (automat din salariu de către angajator). Agenția Fiscală Centrală colectează sumele și distribuie lunar cotele aferente către primării și regiuni. Taxa de proprietate se plătește o singură dată pe an, prin declarația fiscală simplificată.
Țările de Jos (<i>model WOZ / OZB</i>)	anuală (cu opțiune de eșalonare lunară)	La începutul fiecărui an, cetățenii primesc o decizie combinată. Plata taxei imobiliare (OZB) și a taxelor de utilități se face direct către primărie sau către un consorțiu de colectare fiscală regional. Majoritatea cetățenilor aleg debitul direct autorizat (direct debit) în 8-10 rate lunare automate.
Ungaria (<i>Model HIPA</i>)	semestrială (HIPA și impozite clădiri)	Impozitul pe afaceri (HIPA) și taxele pe clădiri/terenuri se plătesc în două rate egale, de regulă, până pe 15 martie și 15 septembrie. Companiile declară și plătesc HIPA electronic prin sistemul centralizat național, iar banii sunt virăți în conturile trezoreriei locale ale municipalității respective.
Monaco (<i>tranzacții și închirieri</i>)	La tranzacție anual/trimestrial (chirii)	Taxele de înregistrare imobiliară (4,75% - 7,5%) se colectează pe loc de către notar în momentul semnării actului de vânzare-cumpărare, acesta fiind obligat să le vireze statului. Taxa de închiriere de 1% se plătește anual sau trimestrial, în avans, odată cu înregistrarea contractului la autoritățile competente.
Germania (<i>model comercial</i>)	trimestrială	Companiile nu plătesc impozitele doar la finalul anului. Ele sunt obligate să plătească avansuri trimestriale (pe 15 februarie, 15 mai, 15 august și 15 noiembrie) bazate pe profitul estimat din anul precedent, direct în contul primăriei locale. Regularizarea finală se face după depunerea bilanțului anual.
Franța (<i>taxa de mobilitate</i>)	lunară	Taxa este integrată complet în declarația socială unificată a companiilor. Angajatorul o plătește lunar către agenția națională de colectare a contribuțiilor sociale, care acționează ca un intermediar și virează

<i>Stat/model</i>	<i>frecvența plăților</i>	<i>Cum se colectează în mod practic</i>
		banii direct regiei locale de transport din orașul respectiv.

3. Bune practici

Având în vedere bunele practici în domeniile prezentate, există câteva state ce au dezvoltat mecanisme eficiente și inovatoare pentru finanțarea administrației locale, reducând dependența de impozitul clasic pe proprietate, care este adesea criticat pentru că este rigid, necorelat cu veniturile reale ale cetățenilor și dificil de evaluat din punct de vedere politic.

Aceste modele de bună practică reușesc să echilibreze autonomia fiscală locală, respectiv dreptul primăriilor de a-și stabili veniturile, cu echitatea socială și stimularea dezvoltării economice.

- Modelul suedez - impozitul local pe venit

Astfel, impozitul pe venitul persoanelor fizice nu se varsă integral la guvernul central, acesta fiind colectat preponderent de autoritățile locale. Cetățenii plătesc o cotă medie de aproximativ 32% din veniturile lor, din care 20% merge la municipalitate, iar 12% la regiune.

În această situație se oferă primăriilor o bază de finanțare importantă și predictibilă. Consiliile locale au libertatea legală de a ajusta această cotă cu +/- 1-2 procente în funcție de necesitățile locale de infrastructură sau servicii, oferind, practic, o democrație locală reală. Taxa pe proprietate a fost transformată într-o simplă taxă administrativă cu un plafon fix mic.

- Modelul german - impozitul local pe afaceri

Deși municipalitățile primesc cote-părți din impozitul pe venit și TVA, principala lor competență financiară autonomă este impozitul local pe afaceri. Toate companiile comerciale (cu excepția liber-profesioniștilor) datorează acest impozit calculat pe profitul lor obiectiv. Statul central stabilește o rată de bază națională mică (3,5%), însă fiecare municipalitate aplică un multiplicator local, care de obicei variază între 200% și 500%, taxa finală ajungând la un procent cuprins între 7% și 17%.

Modelul creează un stimulent direct pentru primari care să atragă investiții, să creeze parcuri industriale și să sprijine afacerile locale.

- Modelul francez - taxa de mobilitate pentru companii

Franța a găsit o metodă de finanțare a transportului public local și a infrastructurii de mobilitate urbană fără a crește impozitele proprietarilor de case.

Versement Mobilité este o taxă locală aplicată angajatorilor (companii private și instituții publice) care au mai mult de 11 angajați într-o zonă urbană cu transport public organizat. Taxa se calculează ca procent din fondul total de salarii al companiei. Cota este stabilită de autoritatea locală de transport și variază de obicei între 0,5% și 2,5% (în regiunea Parisului fiind cea mai mare).

Practic, companiile finanțează direct infrastructura de transport care asigură transportul angajaților și clienților. Acest mecanism degrevează bugetele locale, permițând un transport gratuit sau subvenționat pentru public.

- Modelul american - incrementul fiscal de dezvoltare (TIF)

Deși SUA folosesc impozitul pe proprietate, au creat un mecanism financiar alternativ extrem de popular pentru regenerarea urbană și infrastructură, fără a crește taxele curente.

Atunci când o primărie vrea să modernizeze un cartier degradat sau industrial, declară zona respectivă drept „District TIF”. Valoarea curentă a taxelor din zonă este „înghețată” ca bază pentru bugetul general. Primăria emite obligațiuni pentru a construi imediat infrastructura (străzi, utilități, parcuri). Ulterior, pe măsură ce zona se dezvoltă și noi investitori construiesc acolo, excedentul (incrementul) de taxe generat exclusiv de acea zonă nu merge în bugetul general al orașului, ci este direcționat strict către achitarea obligațiilor TIF pentru următorii 15-20 de ani.

În acest fel, proiectul de infrastructură se autofinanțează din propria valoare economică adăugată, orașul neutilizând banii din alte servicii publice pentru a dezvolta o zonă nouă.

- Modelul elvețian - concurența fiscală inter-comunală

Elveția combină descentralizarea extremă cu o autonomie fiscală absolută la nivel de comună.

Cantoanele elvețiene permit comunelor să își stabilească proprii multiplicatori fiscali pentru impozitul pe venit și avere. O comună poate decide să aibă servicii publice premium și taxe mai mari, în timp ce o comună vecină poate alege servicii de bază minimale, dar taxe foarte mici pentru a atrage rezidenți noi.

Deși metoda este criticată de experți, această abordare menține administrațiile locale extrem de eficiente. Disparitățile mari sunt corectate printr-un sistem federal elvețian foarte strict de egalizare financiară, prin care comunele bogate subvenționează direct infrastructura de bază a celor din regiunile montane sau defavorizate.

Toate aceste exemple evidențiază că reducerea presiunii pe proprietatea imobiliară clasică se face în mod normal prin diversificarea surselor și prin crearea unei legături directe între calitatea managementului local și creșterea economică a comunității.

3. Analize și studii privind modelele fiscale europene

- Despre descentralizarea fiscală și modelele nordice

- Studiu OECD dedicat modului în care funcționează sistemele de egalizare financiară din țările nordice și impactului lor asupra serviciilor publice locale⁸⁹.

- Evaluarea Imobiliară Națională (Modelul WOZ din Țările de Jos)

- Consiliul pentru Evaluarea Proprietăților din Țările de Jos⁹⁰.

- Centralizarea fiscală și impozitul HIPA în Ungaria

- Analiză realizată de Comisia Europeană în cadrul rapoartelor de țară semestriale, care reflectă impactul centralizării administrative din Ungaria și rolul impozitului HIPA în bugetele locale⁹¹.

- Impozitul pe afaceri din Germania

- Institutul de cercetări economice Zew din Germania publică periodic studii de impact privind modul în care multiplicatorii locali influențează decizia companiilor de a se localiza într-o municipalitate sau alta⁹².

- Taxa de mobilitate urbană din Franța

Studii ale Asociației Europene a Autorităților de Transport (EMTA) pun la dispoziție studii de caz comparative legate de eficiența taxei franceze ca mecanism sustenabil de finanțare a mobilității urbane, în contrast cu alte modele europene⁹³.

⁸⁹ https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2018/07/fiscal-decentralisation-and-inclusive-growth_g1g906a0/9789264302488-en.pdf

⁹⁰ <https://www.waarderingskamer.nl/en/the-dutch-system>

⁹¹ https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/country-pages-including-country-reports/hungary/economic-forecast-hungary_en

⁹² <https://www.zew.de/en/>

⁹³ <https://www.gart.org/actualite/le-guide-de-lelue-14-cles-pour-comprendre-et-agir-sur-les-mobilites-du-quotidien/>

WEBOGRAFIE

- <https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003819&Artikel=&Paragraf=0&Anlage=&Uebergangsr echt=>
- https://www.gesetze-im-internet.de/finausglg_2005/BJNR395600001.html
- <https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003845&Artikel=&Paragraf=0&Anlage=&Uebergangsr echt=>
- <https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10004531&FassungVom=2025-01-25&Artikel=&Paragraf=1&Anlage=&Uebergangsrecht=>
- <https://lex.bg/laws/ldoc/2132580865>
- <https://www.mlsp.government.bg/uploads/15/spitao/dokumenti/pravilnitsi/za-publichnite-finansi.pdf>
- <https://lex.bg/index.php/laws/ldoc/2134174720>
- https://www.senate.be/doc/const_fr.html
- <https://www.vlaanderen.be/lokaal-bestuur/regelgeving/decreet-lokaal-bestuur>
- <https://wallex.wallonie.be/home.html>
- <https://finances.wallonie.be/files/NOSTRA/textes%20legaux/code%20des%20impots%20sur%20le%20revenu%20-%20exercice%202022.pdf>
- <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-243>
- <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-128>
- <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-565>
- <https://www.zakon.hr/z/411/zakon-o-financiranju-jedinica-lokalne-i-podrucne-%28regionalne%29-samouprave>

- <https://www.zakon.hr/z/132/zakon-o-lokalnoj-i-podrucnoj-%28regionalnoj%29-samoupravi>
- <https://www.zakon.hr/z/319/zakon-o-komunalnom-gospodarstvu>
- <https://www.zakon.hr/z/875/zakon-o-lokalnim-porezima>
- <https://www.zakon.hr/z/69/zakon-o-porezu-na-promet-nekretnina>
- <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2019/47>
- <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2019/1084>
- <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2023/1510>
- <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2023/678>
- <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/109012025005?leiaKehtiv>
- <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/KOFS>
- <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/MaaMS>
- <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/saaduskokoelma/2015/410#OTO>
- <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2021/618>
- <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1992/654>
- <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1996/931>
- https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070633/
- https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070633/
- <https://www.gesetze-im-internet.de/gewstg/BJNR009790936.html>
- https://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/BJNR109650973.html
- <https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/BJNR010350934.html>
- https://www.pkm.gov.gr/download_center/n-3852-2010-programma-quot-kallikratis-quot-fek-87a-7-6-2010/
- <https://www.kodiko.gr/nomothesia/document/78526/nomos-4223-2013>

- <https://kodiko.gr/nomothesia/document/29399/nomos-1587-1950>
- <https://www.irishstatutebook.ie/eli/2001/act/37/enacted/en/html>
- <https://www.irishstatutebook.ie/eli/2014/act/1/enacted/en/html>
- <https://www.irishstatutebook.ie/eli/2001/act/13/enacted/en/html>
- <https://www.irishstatutebook.ie/eli/2012/act/52/enacted/en/html>
- <https://www.irishstatutebook.ie/eli/1999/act/31/enacted/en/html>
- <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legge:2011-03-23;23!vig=>
- <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:2019-12-27;160>
- <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:2013-12-27;147~art1>
- <https://likumi.lv/ta/id/336956-pasvaldibu-likums>
- <https://likumi.lv/ta/id/274742-pasvaldibu-finansu-izlidzinanas-likums>
- <https://likumi.lv/ta/id/43913-par-nekustama-ipasuma-nodokli>
- <https://www.infolex.lt/ta/65125#>
- <https://www.infolex.lt/ta/29940>
- <https://www.infolex.lt/ta/10082>
- <https://www.infolex.lt/ta/50541>
- <https://legislation.mt/eli/cap/363/eng/pdf>
- <https://legislation.mt/eli/cap/364/eng/pdf>
- <https://legislation.mt/eli/cap/123/eng/pdf>
- <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1988/41/contents>
- <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1992/14/contents>
- <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2008/29/contents>

- <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2003/14/contents>
- <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1992/12/contents>
- <https://legimonaco.mc/constitution/>
- <https://legimonaco.mc/tnc/loi/1953/07-29-580/>
- <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20240001572>
- <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19910090031>
- <https://przepisy.gofin.pl/przepisy,2,22,57,460,,,ustawa-z-dnia-9092000-r-o-podatku-od-czynnosci.html>
- <https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/lei/2013-105795409-105793202>
- https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cimi/Pages/codigo-do-imi-indice.aspx
- https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cimt/Pages/codigo-do-imt-indice.aspx
- <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO307>
- <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO4615>
- <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO49>
- <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO4709>
- <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4214>
- <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4214>
- <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1993-25359>
- https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/kommunallag-2017725_sfs-2017-725/
- https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2004773-om-kommunalekonomisk-utjamning_sfs-2004-773/

- https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20071398-om-kommunal-fastighetsavgift_sfs-2007-1398/
- https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/fastighetstaxeringslag-19791152_sfs-1979-1152/
- <https://www.sparbankentanum.se/privat/tips-och-rad/boende/stampelskatt.html>
- <https://maxius.nl/gemeentewet/titel3>
- https://wetten.overheid.nl/BWBR0008290/2024-01-01/?g=2025-07-05&z=2026-02-07#Hoofdstuk3_Artikel15a
- <https://wetten.overheid.nl/BWBR0007119/2015-01-01?g=2015-01-01&z=2015-01-01>
- https://wetten.overheid.nl/BWBR0005416/2025-02-12/?g=2025-07-01&z=2025-12-31#TiteldeelIV_HoofdstukXV_Paragraaf2_Artikel220
- <https://wetten.overheid.nl/BWBR0002740/2026-01-01?g=2026-02-21&z=2026-02-21>
- <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1100189.tv>
- <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99000100.tv>
- https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2018/07/fiscal-decentralisation-and-inclusive-growth_g1g906a0/9789264302488-en.pdf
- <https://www.waarderingskamer.nl/en/the-dutch-system>
- https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/country-pages-including-country-reports/hungary/economic-forecast-hungary_en
- <https://www.zew.de/en/>
- <https://www.gart.org/actualite/le-guide-de-l'elue-14-cles-pour-comprendre-et-agir-sur-les-mobilites-du-quotidien/>