

EXPUNERE DE MOTIVE

Secțiunea 1

Titlul proiectului de act normativ

LEGE pentru simplificarea impozitului pe clădirile cu destinație mixtă aflate în proprietatea persoanelor fizice prin completarea art. 459 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal

Secțiunea a 2-a

Motivul emiterii actului normativ

I. Descrierea situației actuale

În forma existentă, Codul Fiscal prevede impozitarea diferită a clădirilor rezidențiale, nerezidențiale și cele cu destinație mixtă, atunci când sunt în proprietatea persoanelor fizice. Formula de impozitare, dar mai ales birocrația aferentă declarării acestor spații reprezintă obstacole în vederea derulării activității antreprenoriale în România.

Situația clădirilor cu folosire mixtă a rămas neclarificată încă din anul 2016, fiind subiectul multiplelor interpretări ale autorităților locale. „Destinația” unei clădiri se referă la tipurile de activități ce au loc în respectiva clădire: rezidențial, nerezidențial și mixt.

Dacă la adresa clădirii este înregistrat un domiciliu fiscal dar la care nu se desfășoară activitate economică (prin declarația pe propria răspundere a persoanei fizice ce deține clădirea), atunci impozitul se calculează aferent metodei de calcul pentru clădiri rezidențiale, conform articolului 247 din Codul Fiscal. Însă, dacă la adresa clădirii este înregistrat un domiciliu fiscal al unei persoane juridice iar cheltuielile cu utilitățile revin, conform contractului și conform situației faptice, în sarcina persoanei juridice, atunci impozitul clădirii se calculează ca și când clădirea este utilizată în scop nerezidențial.

	În situația în care într-o clădire se desfășoară atât activități mixte, respectiv rezidențiale cât și activități economice (nerezidențiale), încadrarea impozitării acelei clădiri este determinată de delimitarea spațiului ce este folosit în scopuri rezidențiale și nerezidențiale. Dacă suprafețele utilizate nerezidențial, în scop economic, nu sunt delimitate în mod contractual, atunci conform art. 459 din Codul Fiscal, impozitul este determinat de cine plătește utilitățile înregistrate la respectiva clădire. Dacă utilitățile sunt plătite de către persoana fizică (proprietarul), atunci clădirea este impozitată în regim rezidențial, iar dacă sunt plătite de către persoana juridică, atunci clădirea este impozitată în regim nerezidențial. Atunci când suprafețele sunt delimitate contractual, cu scop mixt, determinarea impozitului se face prin depunerea la autoritatea locală a unui raport de evaluare al unui evaluator autorizat de către ANEVAR ce trebuie refăcut și redepus la fiecare 5 ani. În practică s-au întâlnit cazuri în care delimitarea nu putea fi făcută de către evaluator, astfel proprietarii fiind obligați să declare întreaga suprafață în regim de impozitare nerezidențială, această situație regăsindu-se ulterior în prețul perceput pentru chiria persoanei juridice.
2. Schimbări preconizate	Pentru încurajarea activității antreprenoriale în România, prin înlăturarea obstacolelor birocratice și clarificarea condițiilor legale existente, acest proiect prevede un cadru predictibil și mai puțin birocratic de declarare a spațiilor folosite în scop nerezidențial. Astfel, pentru spațiile mici din cadrul clădirilor, spații de până la 50 m², aceste clădiri pot fi încadrate ca fiind „clădiri cu destinație mixtă” fără a fi nevoie de documentație cadastrală și fără întocmirea unui raport de evaluare la fiecare 5 ani. Proprietarul clădirii închiriază persoanei juridice un spațiu de până la 50 m² pentru desfășurarea activităților economice, în răspunderea persoanei fizice fiind plata utilităților aferente clădirii. Această nouă abordare îmbină prevederile existente ce țin de existența documentării suprafeței alocate activității economice, permițând astfel o delimitare a spațiului prin acordul părților. În felul acesta, se înlesnește încadrarea de destinație „mixtă” a clădirilor, permițând autorităților locale o mai bună colectare a impozitelor datorate, un regim mai predictibil de funcționare a persoanelor juridice și un cost redus pentru funcționarea acestora (prin reducerea complexității birocratiei și cheltuielilor periodice aferente costurilor de evaluare a periodică a clădirii).
Alte informații	Nu este cazul

Secțiunea a 3-a Impactul socio-economic al proiectului de act normativ	
1. Impact macroeconomic	Nu este cazul
2. Impact asupra mediului de afaceri	Taxe mai mici și predictibilitate sporită în raport cu contribuabilii.
3. Impact social	Taxe mai mici și predictibilitate sporită în raport cu contribuabilii.
4. Impact asupra mediului	Nu este cazul.
5. Alte informații	Nu este cazul.
Secțiunea a 4-a Impactul financiar asupra bugetului general consolidat, atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (pe 5 ani)	
În lipsa informațiilor publice privind numărul persoanelor juridice ce funcționează în clădiri cu destinație rezidențială, nerezidențială sau mixtă, cât și considerând că valoarea cotei de impozitare este determinată de către fiecare consiliu local prin hotărâre, în cazul acestui proiect de lege nu poate fi determinat impactul financiar. În schimb, prin modificările aduse de prezentul proiect, va fi încurajată declararea clădirilor cu destinație mixtă ceea ce va determina o creștere a numărului înregistrării acestui tip de clădiri. Considerând că pentru suprafețele clădirile rezidențiale impozitul se calculează prin aplicarea unei cote cuprinse între 0.08% - 0.2% iar pentru suprafețele clădirilor nerezidențiale impozitul se calculează prin aplicarea unei cote cuprinse între 0.2% - 1.3% (iar în cazurile în care valoarea clădirii nu poate fi determinată, impozitul se calculează prin aplicarea unei cote de 2% asupra valorii impozabile aplicată clădirilor rezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice), încurajarea declarării clădirilor pentru destinație mixtă va aduce invariabil venituri adiționale la bugetele locale.	
Secțiunea a 5-a Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare	
1. Proiecte de acte normative suplimentare	Nu este cazul.
2. Compatibilitatea proiectului de act normativ cu legislația comunitară în materie	Nu este cazul.
3. Decizii ale Curții Europene de Justiție și alte documente	Nu este cazul.
4. Evaluarea conformității	Nu este cazul.
5. Alte acte normative și/sau	Nu este cazul.

documente internaționale din care decurg angajamente	
6. Alte informații	Nu este cazul.
Secțiunea a 6-a Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ	
1. Informații privind procesul de consultare cu organizații neguvernamentale, institute de cercetare și alte organisme implicate	Nu este cazul
2. Fundamentarea alegerii organizațiilor cu care a avut loc consultarea, precum și a modului în care activitatea acestor organizații este legată de obiectul prezentului act normativ	Nu este cazul
3. Consultările organizate cu autoritățile administrației publice locale, în situația în care prezentul act normativ are ca obiect activități ale acestor autorități, în condițiile <i>Hotărârii Guvernului nr. 521/2005 privind procedura de consultare a structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale</i> la elaborarea proiectelor de acte normative	Nu este cazul.
4. Consultările desfășurate în cadrul consiliilor interministeriale, în conformitate cu prevederile <i>Hotărârii Guvernului nr. 750/2005 privind constituirea consiliilor interministeriale permanente</i>	Nu este cazul.
5. Informații privind avizarea de către: a) Consiliul Legislativ b) Consiliul Suprem de Apărare a Țării c) Consiliul Economic și Social d) Consiliul Concurenței e) Curtea de Conturi	Nu este cazul
Secțiunea a 7-a Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ	

1. Informarea societății civile cu privire la necesitatea elaborării actului normativ	Nu este cazul
2. Informarea societății civile cu privire la eventualul impact asupra mediului în urma implementării prezentului act normativ, precum și efectele asupra sănătății și securității cetățenilor sau diversității biologice.	Nu este cazul.
3. Alte informații	
Secțiunea a 8-a Măsuri de implementare	
1. Măsurile de punere în aplicare a prezentului act normativ de către autoritățile administrației publice centrale și/sau locale – înființarea unor noi organisme sau extinderea competențelor instituțiilor existente	Nu este cazul

În numele inițiatorilor:

Deputat USR Claudiu Iulius Gavril Năsui

Deputat PSD Sorin Lazăr

LEGE pentru simplificarea impozitului pe clădirile cu destinație mixtă aflate în proprietatea persoanelor fizice prin completarea art. 459 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal

Nr. Crt.	Nume Prenume	Deputat / Senator	Grup Parlamentar	Semnătură
1	NĂSUS CLAUDIU	Dep	USR	
2	PRUNĂ CRISTINA-MĂRĂLINA	Dep	USR	
3	Dan Barna	Dep	USR	
4	Lăcrăi Sorin	Dep	PSD	
5	RĂBUT VIOLETA	Dep	PSD	
6	Petru Florin Manole	Dep	PSD	
7	DOBRIȚĂ IONELA VIORELA	Dep	PSD	
8	POP ANDREI	Dep	PSD	
9	MOȘTEANU LIVIU-IONUȚ	Dep	USR	
10	TODĂ ILIE	Dep	PSD	
11	POPESCU NICOLAE DANIEL	Dep	USR	
12	OTESANU ANAIELA	Dep	PSD	
13	Reșmeriș C. Călin	Sen	PSD	
14	Gheorghe Ungureanu	Dep	USR	
15	C. Yurii Iurii	Dep	USR	
16	Rodănu Bogdan	Dep	USR	
17	Oprea Ștef. Roda	Sen	PSD	
18	VIȘANU GEORGE	Dep	PSD	
19	DORUS VLAD EMANUEL	Dep	USR	