

Răspunsul instituției Avocatul Poporului la petițiile având ca obiect prevederilor din Noul Cod fiscal referitoare la impozitul pentru clădirile nerezidențiale sau cu destinație mixtă – rezidențială și nerezidențială

În opinia semnatarilor petițiilor adresate instituției Avocatului Poporului, se ”cer contribuabililor (auto)declarații de impunere abuzive, în care spațiile sunt departajate fiscal prin destinație, cele așa-zise nerezidențiale având însă la bază același venit deja impozitat distinct: chiria”. Astfel, chiria este dublu impozitată în mod neconstituțional. În plus, se aplică o cotă maximă din cea de 0,2% - 1,3%. Față de această situație, se apreciază că ”nu pot fi operate creșteri de impozite pe imobil datorită închirierii unor spații și pe aceleași spații să se perceapă și impozite pe chirii”. Impozitarea pentru activități de închiriere se face de drept o singură dată și într-un singur fel și are la bază venituri certe din chirii. Totodată, nivelul ridicat al impozitului poate conduce la executare silită și evacuarea proprietarilor de imobile nerezidențiale și cu destinație mixtă, ceea ce conduce la o încălcare neconstituțională a proprietății. Este criticată astfel valoarea impozitului raportată la venitul efectiv din chirii, cu atât mai mult cu cât gradul de ocupare este tot mai mic.

De asemenea, se exprimă nemulțumirea față de obligația proprietarului de imobile nerezidențiale de a suporta cheltuielile pentru întocmirea unui raport de evaluare la fiecare trei ani. În fapt, se dorește o impozitare mai flexibilă, eventual revenirea la modul de calcul aferent Codul fiscal anterior.

Față de petițiile formulate, vă aducem la cunoștință următoarele:

1. În ceea ce privește pretinsa **dublă impozitare a chiriilor**, aceasta nu poate fi reținută. Impozitul pe venitul din chirii are **natură juridică diferită** față de impozitul pe clădire. În timp ce impozitul pe chirii se aplică venitului obținut din chirii și se varsă la **bugetul de stat**, **impozitul pe clădiri este o obligație a proprietarului** și se constituie venit la **bugetul local**.

2. Regula generală în materia impozitelor locale este că ”***Orice persoană care are în proprietate o clădire situată în România datorează anual impozit pentru acea clădire***” – art. 455 alin. (1) din Noul Cod fiscal. Soluția legislativă nou introdusă în acest domeniu se referă la modul de calcul al impozitului, care se stabilește în funcție de

destinația acesteia, nicidecum în funcție de chirie (menționăm că același mod de calcul se păstrează și în cazul unei clădiri cu destinație nerezidențială deținut de operatorul economic în baza unui contract de comodat, deci cu titlu gratuit).

În ceea ce privește departajarea fiscală a clădirilor prin destinație, precizăm că aceasta nu se face având la bază chiria, cum se menționează în petiția formulată. Termenii folosiți de legiuitor în stabilirea impozitelor locale sunt definiți prin **art. 453 din Noul Cod fiscal**, astfel:

- *activitate economică - orice activitate care constă în furnizarea de bunuri, servicii și lucrări pe o piață;*
- *clădire rezidențială - construcție alcătuită din una sau mai multe camere folosite pentru locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;*
- *clădire cu destinație mixtă - clădire folosită atât în scop rezidențial, cât și nerezidențial;*
- *clădire nerezidențială - orice clădire care nu este rezidențială.*

Normele Metodologice de aplicare a Codului fiscal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1/2016, aduc mai multe lămuriri definițiilor legale, prin punctele 1 alin. (1), 4 alin. (1) și (2), 5 alin. (1) și 6 alin. (1), astfel:

- *"**activitatea economică** se referă la orice activitate care constă în furnizarea de bunuri, servicii și lucrări pe o piață și cuprinde activitățile de producție, comerț sau prestări de servicii, inclusiv activitățile extractive, agricole și activitățile profesiilor liberale sau asimilate acestora"*
- *"**clădirile rezidențiale** sunt clădiri folosite pentru locuit, alcătuite din una sau mai multe camere, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisfac cerințele de locuit ale unei persoane sau familii și care nu sunt folosite pentru desfășurarea unor activități economice"*
- *"în categoria **clădirilor nerezidențiale** sunt incluse acele clădiri care sunt folosite pentru activități administrative, de agrement, comerciale, de cult, de cultură, de educație, financiar-bancare, industriale, de sănătate, sociale, sportive, turistice, precum și activități similare, indiferent de utilizare și/sau denumire, fără ca aceasta să intre în categoria clădirilor rezidențiale"*

▪ *"clădirea cu destinație mixtă este o clădire care are suprafețe folosite în scop rezidențial, respectiv suprafețe care sunt folosite în scop nerezidențial"; "suprafața clădirii cu destinație mixtă se compune din suprafața folosită în scop rezidențial și suprafața folosită în scop nerezidențial".*

Ca urmare, nu poate fi reținută critica privind valoarea prea ridicată a impozitului raportată la venitul efectiv al proprietarului din chirii. Amintim în acest sens reglementarea constituțională a dreptului de proprietate, care în art. 44 alin. (7) teza a doua, precizează cu valoare de principiu că **"dreptul de proprietate obligă la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii [...] revin proprietarului"**. Or, impozitul pe clădire este o sarcină legală a proprietarului. De asemenea, **art. 136 alin. (5) din Constituție consacră caracterul inviolabil al proprietății private, însă "în condițiile legii"**.

3. Trebuie menționată și îndatorirea fundamentală a fiecărui cetățean de a contribui prin taxe și impozite la cheltuielile publice, consfințită prin art. 56 alin. (1) din Legea fundamentală. În plus, **art. 1 paragraful 2 din Protocolul nr. 1** adițional la **Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale** stabilește că *dispozițiile art. 1 paragraful 1 din același Protocol referitoare la protecția proprietății "nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare pentru a asigura plata impozitelor"*.

În temeiul aceluiași raționament s-a pronunțat și Curtea Constituțională în jurisprudența sa, statuând că *"Datoria fiecărui cetățean de a contribui prin taxe și impozite la cheltuielile publice nu poate fi privită ca o **expropriere**, așa cum susține autorul excepției, ci ca una ce derivă din prevederile art. 56 alin. (1) din Constituție. În acest sens, trebuie avut în vedere că încasarea impozitelor și taxelor constituie sursa principală de venituri a statului, venituri prin care statul va fi în măsură să-și îndeplinească îndatoririle constituționale față de cetățeni, inclusiv pe acelea de a asigura un nivel de trai decent ori de a crea condițiile necesare creșterii calității vieții"* (de exemplu prin Deciziile nr. 249/2008 și nr. 1088/2008).

4. Cât privește **cotele de impozitare maximale aplicate** pentru clădirile cu destinație nerezidențiale în municipiul Drobeta Turnu - Severin, precizăm că potrivit art. 458 alin. (1) și (2) din Noul Cod fiscal **"impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote cuprinse între 0,2-1,3%"**, cota exactă fiind fixată de consiliul local

în funcție de criteriile economice, sociale, geografice, precum și de necesitățile bugetare locale.

În cazul în care se consideră că nu se justifică adoptarea cotei maxime în localitatea de domiciliu, petenții au posibilitatea de a ataca hotărârea consiliului local în condițiile Legii contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

5. Cât privește nemulțumirea exprimată față de obligația proprietarului de imobile nerezidențiale de a suporta cheltuielile pentru **întocmirea unui raport de evaluare la fiecare trei ani**, precizăm că în conformitate cu prevederile legale în vigoare, raportul de evaluare nu este obligatoriu pentru persoanele fizice care dețin în proprietate clădiri nerezidențiale. Astfel, potrivit art. 458 alin. (1) din Noul Cod fiscal, ”*Pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote cuprinse între 0,2 - 1,3% asupra valorii care poate fi:*

a) *valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat în ultimii 5 ani anteriori anului de referință, depus la organul fiscal local până la primul termen de plată din anul de referință;*

b) *valoarea finală a lucrărilor de construcții, în cazul clădirilor noi, construite în ultimii 5 ani anteriori anului de referință;*

c) *valoarea clădirilor care rezultă din actul prin care se transferă dreptul de proprietate, în cazul clădirilor dobândite în ultimii 5 ani anteriori anului de referință.*

În cazul în care valoarea clădirii nu poate fi calculată conform prevederilor alin. (1), sunt aplicabile dispozițiile alin. (4) ale aceluiași text, potrivit cărora: ”impozitul se calculează prin aplicarea cotei de 2% asupra valorii impozabile determinate conform art. 457.”

6. Referitor la **propunerile de modificare a legii**, instituția Avocatul Poporului nu are competențe în acest sens. Amendarea legii poate fi realizată exclusiv de legiuitor, Parlamentul fiind unica autoritate legiuitoare a țării, iar în ceea ce privește inițiativa legislativă, aceasta aparține, după caz, Guvernului, deputaților, senatorilor sau unui număr de cel puțin 100.000 de cetățeni cu drept de vot, potrivit art. 61 și art. 74 alin. (1) din Constituție.

**Șef Serviciu contencios,
Ecaterina Mirea**