

DE ACORD,
PRIMAR,
Ovidiu Teodor CREȚU



R A P O R T

Referitor la proiectul de hotărâre privind stabilirea reducerilor la impozitul pe clădiri datorat de persoanele fizice și juridice

Prin expunerea de motive înregistrată la nr.47413 din 09.06.2017, domnii consilieri locali Mârza Teodor Ioan și Archiudean Mircea propun spre aprobare un proiect de hotărâre privind stabilirea unor reduceri la impozitul pe clădiri datorat de persoanele fizice și juridice.

Potrivit prevederilor art. 456, alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, consiliile locale pot hotărî să acorde scutirea sau reducerea impozitului/taxe pe clădiri datorate pentru categoriile de clădiri menționate la lit. a)-r).

Proiectul de hotărâre inițiat de către domnii consilieri locali Mârza Teodor Ioan și Archiudean Mircea se referă la scutirile/reducerile prevăzute la art. 456, alin. 2), lit. h) și m) și anume:

„...art. 456, alin. (2), lit. h) *„clădirea nouă cu destinație de locuință, realizată în condițiile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și clădirea cu destinație de locuință, realizată pe bază de credite, în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr. 19/1994 privind stimularea investițiilor pentru realizarea unor lucrări publice și construcții de locuințe, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 82/1995, cu modificările și completările ulterioare. În cazul înstrăinării clădirii, scutirea de impozit nu se aplică noului proprietar al acesteia;*

„ art. 456, alin. (2), lit. m) *„clădirile la care proprietarii au executat pe cheltuială proprie lucrări de intervenție pentru creșterea performanței energetice, pe baza procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, întocmit în condițiile legii, prin care se constată realizarea măsurilor de intervenție recomandate de către auditorul energetic în certificatul de performanță energetică sau, după caz, în raportul de audit energetic, astfel cum este prevăzut în Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare”;*

La pct. 1 din anexa nr.1 la proiectul de hotărâre se propune reducerea impozitului pe clădiri pentru imobilele la care s-au efectuat lucrări de reabilitare termică din fonduri private, în temeiul art. 456, alin 2), lit. m). Referitor la aceste facilități, precizăm că încă din anul 2011 persoanele fizice, proprietari de apartamente din blocurile de locuințe la care s-au executat lucrări de reabilitare termică pe cheltuială proprie, au beneficiat de diminuarea impozitului pe clădiri datorat. În acest sens au fost adoptate următoarele hotărâri de către consiliul local:

- **H.C.L. nr. 15/2011** privind măsuri de stimulare a îmbunătățirii performanței energetice și a aspectului estetic al clădirilor de locuințe colective prin acordarea scutirii de la plata impozitului pe clădire datorat de către persoanele fizice pentru locuința de domiciliu în anul 2011;

- **H.C.L. nr. 212/2011** privind măsuri de stimulare a îmbunătățirii performanței energetice și a aspectului estetic al clădirilor de locuințe colective prin acordarea scutirii de la plata impozitului aferent locuinței pentru proprietarii din blocurile de locuințe care execută lucrări de reabilitare termică pe cheltuială proprie în perioada 2012-2013;

- **H.C.L. nr. 170/2015** privind măsuri de stimulare a îmbunătățirii performanței energetice și a aspectului estetic al clădirilor de locuințe colective prin acordarea scutirii de la plata impozitului aferent locuinței pentru proprietarii din blocurile de locuințe care execută lucrări de reabilitare termică pe cheltuială proprie în perioada 2014-2020;

Prin urmare, conform H.C.L. 170/2015, până în anul 2020, persoanele fizice, proprietari de apartamente din blocurile de locuințe la care s-au executat lucrări de reabilitare termică pe

cheltuială proprie beneficiază de diminuarea impozitului pe clădiri datorat pe o perioadă de 7 ani.

La pct. 2 din anexa nr.1 la proiectul de hotărâre se propune reducerea impozitului pentru clădirile nou construite încadrate în clasa de performanță energetică A, respectiv B.

Conform art. 456, alin. (2), lit. h), consiliile locale **pot acorda reduceri/scutiri** de impozit doar pentru **clădirile nou construite** realizate în condițiile Legii locuinței nr. 114/1996 sau cele realizate pe bază de credite în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr. 19/1994.

Legea nr. 114/1996 se referă la clădirile nou construite, cu destinația de locuință, dobândite de către persoanele fizice în condițiile art. 7-9 și anume:

„Art. 7. Consiliile locale pot realiza din depozitele special constituite locuințe cu suprafețele construite prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta lege, exercitând controlul asupra prețului de vânzare, în vederea înlesnirii accesului la proprietate pentru unele categorii de persoane, în următoarea ordine de prioritate:

a) tinerii căsătoriți care, la data contractării locuinței, au, fiecare, vârsta de până la 35 de ani;

b) persoanele care beneficiază de facilități la cumpărarea sau construirea unei locuințe, potrivit prevederilor Legii nr. 42/1990, republicată;

c) persoanele calificate din agricultură, învățământ, sănătate, administrație publică și culte, care își stabilesc domiciliul în mediul rural;

d) alte categorii de persoane stabilite de consiliile locale.

Persoanele din categoriile menționate la lit. a)-c) beneficiază de o subvenție de la bugetul de stat, în limitele prevederilor bugetare anuale, în raport cu venitul, de până la 30% din valoarea locuinței, la data contractării, precum și de plata în rate lunare, pe termen de 20 de ani, a diferenței față de prețul final al locuinței, după ce s-au scăzut subvenția și avansul minim obligatoriu de 10% din valoarea locuințelor la data contractării, achitat de contractant. Persoanele prevăzute la lit. d) beneficiază de plata în rate lunare, în termen de 20 de ani, a diferenței față de prețul final al locuinței, după ce s-a scăzut avansul minim obligatoriu de 30% din valoarea locuinței la data contractării, achitat de contractant.

Dobânda la suma avansată din depozitul special, care se restituie în rate, este de 5% anual.

În cazul nerestituirii la termenele stabilite a ratelor scadente, se va plăti o dobândă de 10% anual asupra acestor rate.

Autoritățile publice locale, prin administratori delegați de acestea, vor încheia cu persoanele fizice prevăzute în prezentul articol contracte de împrumut pentru sumele avansate din depozitul special, potrivit normelor legale în vigoare.

Art. 8. Persoanele fizice prevăzute la art. 7 se vor adresa consiliilor locale, care vor analiza și vor aproba, după caz, cererile respective, stabilind, totodată, și ordinea de prioritate. Cuantumul subvenției se stabilește în raport cu venitul mediu net lunar pe membru de familie, potrivit normelor aprobate anual de Guvern.

Art. 9. Depozitele special constituite pe seama consiliilor locale se alimentează din următoarele surse:

a) sumele aprobate anual în bugetele locale, destinate realizării locuințelor;

b) încasările realizate din vânzarea locuințelor și a spațiilor cu altă destinație din clădirile de locuit, cu excepția celor care se fac venituri la bugetele locale, potrivit prevederilor legale în vigoare, precum și sumele încasate potrivit prevederilor art. 7.

c) alocațiile din bugetul de stat, în limita prevederilor aprobate anual cu această destinație;

d) alte surse constituite potrivit legii”

Ordonanța Guvernului nr. 19/1994 privind stimularea investițiilor pentru realizarea unor lucrări publice și construcții de locuințe se referă la clădirile cu destinația de locuință realizate pe baza de credite, dobândite în condițiile art. 4-7 și anume:

„ART. 4 Pentru realizarea locuințelor proprietate personală se acorda, o singură dată, o subvenție de la bugetul de stat cuprinsă între 500.000 lei și până la 30% din valoarea locuinței la data emiterii repartitiei, a încheierii precontractului sau a contractului inițial de vânzare-cumpărare, următoarelor categorii:

a) tinerilor casatoriti care la data contractarii locuintei au, fiecare, virsta de pina la 30 ani;

b) invalizilor de gradul I si II;

c) handicapatilor;

d) ranitilor, familiilor si parintilor celor decedati, ca urmare a participarii la victoria Revolutiei din decembrie 1989;

- e) persoanelor și familiilor care își schimbă domiciliul din orașe la sate și lucrează în agricultură sau silvicultură;
- f) personalului calificat din învățământ și sănătate care are sau își schimbă domiciliul la sate;
- g) persoanelor și familiilor care își schimbă domiciliul dintr-un sat în alt sat pentru a lucra pământul pe care l-au primit conform Legii fondului funciar nr. 18/1991.

Persoanele fizice care, potrivit alin. 1, pot beneficia de subvenții în sume fixe vor depune cereri pentru acordarea subvențiilor respective, la consiliile locale care, după verificare, le vor înscrie în tebele nominale ce vor fi supuse spre aprobare comisiilor speciale constituite la nivelul consiliilor județene și la Consiliul Local al Municipiului București.

ART. 5 Autoritățile publice locale sau agenții economici în ale căror evidente sînt construcțiile de locuințe care fac obiectul prezentei ordonanțe vor încheia cu persoanele fizice, deținătoare de contracte, precontracte sau repartitii, contracte de împrumut sau de vânzare, după caz, cu plată în rate lunare, în termen de maximum 15 ani. Dobînda la suma avansată din depozitul constituit este de 30% pe an și se suportă astfel:

1. 15% de către persoanele fizice care au achitat un avans de cel puțin 20% din valoarea locuinței la data contractării acesteia, precum și de către persoanele fizice prevăzute la art. 4, care au achitat un avans de minimum 10% din valoarea locuinței la data contractării acesteia;
2. 18% de către celelalte persoane fizice care nu se încadrează la pct. 1. Diferențele față de dobînda de referință de 30% se vor suporta din depozitul constituit potrivit art. 2. Nivelul dobînzilor prevăzut în prezentul articol se va adapta prin hotărîre a Guvernului în funcție de evoluția ratei dobînzilor.

ART. 6 De prevederile art. 4 și 5 din prezenta ordonanță beneficiază, o singură dată, persoanele fizice care, împreună cu membrii familiei, nu au deținut și nu au în proprietate o locuință. Prin familie, în sensul alineatului precedent, se înțelege soțul și soția, cu sau fără copii în întreținere.

ART. 7 Pînă la restituirea integrală a sumelor datorate se instituie ipoteca asupra locuinței. Instruirea prin acte între vii, în decurs de 10 ani, a locuințelor pentru realizarea cărora s-au acordat subvenții se face numai după restituirea integrală a sumelor datorate și pe baza dovezii depunerii integrale a contravalorii sumelor obținute ca subvenții de la bugetul de stat, potrivit art. 4 și 5, în depozitul constituit potrivit prevederilor din prezenta ordonanță.

Asadar, inițiativa privind reducerea impozitului pentru clădirile nou construite, altele decît cele la care fac referire Legea nr. 114/1996 și O.G. nr. 19/1994 nu are bază legală.

Atît la pct. 1, cît și la pct. 2 din anexa nr. 1 la proiectul de hotărîre se propun reduceri/scutiri de la plata impozitului pe clădiri pentru **persoanele juridice**. Potrivit art. 456, alin. (2), lit. l) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, consiliile locale pot acorda scutiri sau reduceri pentru „clădirile aflate în proprietatea operatorilor economici, în condițiile elaborării unor **scheme de ajutor de stat/de minimis** avînd un obiectiv prevăzut de legislația în domeniul ajutorului de stat”. Sub acest aspect, dacă se dorește acordarea unor măsuri de natură fiscală persoanelor juridice, va trebui inițiat un proiect de hotărîre privind aprobarea unei scheme de ajutor de minimis, potrivit dispozițiilor legale în vigoare privind ajutorul de stat.

Mentionăm ca noul Cod Fiscal, respectiv Legea nr. 227/2015, intrat în vigoare la data de 01.01.2016, a adus o serie de modificări în ceea ce privește scutirile/reducerile de la plata impozitului pe clădiri, lăsînd la latitudinea consiliilor locale să stabilească prin hotărîre care clădiri vor fi scutite dintre categoriile menționate la art. 456, alin. (2).

În acest sens, pentru anul 2017, Consiliul local al municipiului Bistrița a acordat următoarele scutiri de la plata impozitului pe clădiri astfel cum este prevăzut la art. 2 alin. (5) din H.C.L. Nr. 201/2016 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale datorate de persoanele fizice și juridice din municipiul Bistrița în anul 2017:

„(5) Se acordă scutirea impozitului/taxei pe clădiri pentru:

a) clădirile care, potrivit legii, sînt clasate ca monumente istorice, de arhitectură sau arheologice, muzee ori case memoriale, cu excepția încăperilor care sînt folosite pentru activități economice;

b) clădirile utilizate pentru furnizarea de servicii sociale de către organizații neguvernamentale și întreprinderi sociale ca furnizori de servicii sociale;

c) clădirea folosită ca domiciliu și/sau alte clădiri aflate în proprietatea sau coproprietatea persoanelor prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b) și art. 4 alin. (1) din Legea nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare;”

Mai arătăm prevederile art. 4 alin. (1) și (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare:

„Modificarea și completarea Codului fiscal

(1) *Prezentul cod se modifică și se completează prin lege, care intră în vigoare în termen de minimum 6 luni de la publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea I.*

(2) *În cazul în care prin lege se introduc impozite, taxe sau contribuții obligatorii noi, se majorează cele existente, se elimină sau se reduc facilități existente, acestea vor intra în vigoare cu data de 1 ianuarie a fiecărui an și vor rămâne nemodificate cel puțin pe parcursul aceluși an.*

Având în vedere aceste aspecte legislative și faptul că pentru anul 2017 au fost stabilite facilitățile fiscale acordate persoanelor fizice și juridice, precizăm ca dacă se dorește introducerea/eliminarea oricărei facilitati privind impozitul pe clădiri dintre cele limitativ prevazute de art. 456, alin. (2) se va putea propune acest lucru, în proiectul de Hotărâre privind stabilirea impozitelor și taxelor locale datorate de persoanele fizice și juridice din municipiul Bistrița pentru anul 2018.

Față de considerentele de fapt și de drept expuse mai sus, nu se poate emite raport favorabil asupra proiectului de hotărâre privind stabilirea reducerilor la impozitul pe clădiri datorat de persoanele fizice și juridice, în forma prezentată de inițiator.

DIRECTOR EXECUTIV,

NICOLAE SCURTU



DIRECTOR EXECUTIV ADJ,

ADRIAN OVIDIU CISMAȘ

