

## **IMPOZITELE SI TAXELE PE PROPRIETATE IN ROMANIA COMPARATIV CU UNIUNEA EUROPEANA**

*Regimul fiscal al proprietăților imobiliare stârnește o atenție tot mai mare din partea factorilor de decizie politică, din trei motive:*

- *literatura de specialitate privind reforma fiscală a identificat acest tip de fiscalitate ca fiind unul mai puțin distorsionant; dovedindu-se cum creșterea impozitelor pe bunurile imobiliare nu afectează în mod direct acumularea de factori de producție specifici și au un impact limitat și indirect asupra creșterii economice;*
- *impozitele pe proprietăți imobiliare au nivel destul de scăzut în țara noastră comparativ cu alte țări din Uniunea Europeană (UE), iar o creștere a acestui nivel poate oferi o soluție convenabilă trezoreriei;*
- *avantajul unei stabilități a veniturilor fiscale, ce facilitează planificarea bugetară, caracteristică importantă pentru țările îndatorate care încearcă să obțină condiții cât mai favorabile de finanțare a datoriei pe piața de capital.*

*Lucrarea de față prezintă, din perspectiva clasificăției OECD o comparație privind impozitele pe proprietate la nivelul UE.*

### **1. Clasificația impozitelor pe proprietate în România comparativ cu clasificăția OECD**

Clasificația abordată în cadrul **țărilor OECD**, cuprinde 6 categorii de impozite pe proprietate:

- impozitele pe proprietăți imobiliare care se plătesc cu regularitate
- impozitele pe averea netă care se plătesc cu regularitate
- impozite imobiliare, pe moștenire și daruri
- impozite pe tranzacții financiare și de capital
- alte impozite pe proprietate care nu se plătesc cu regularitate
- alte impozite pe proprietate care se plătesc cu regularitate

Pentru România impozitele pe proprietăți imobiliare care se plătesc regulat reprezintă parte integrantă și cea mai importantă a impozitelor pe proprietate.

### **2. Tendința impozitării proprietății la nivelul Uniunii Europene**

Impozitele pe proprietate includ diferite tipuri de taxe. O importantă distincție se face între *impozitele pe proprietăți imobiliare care se plătesc regulat*, sub forma unor plăți anuale datorate de către proprietar, a căror sumă este determinată de **valoarea proprietății** la un moment dat și care este reevaluată periodic printr-un indice de reevaluare; și *impozitele pe tranzacții imobiliare*, ce sunt prelevate cu ocazia vânzării sau transferului de proprietate. Menționăm că această abordare este diferită de legislația română prin faptul că *impozitele pe tranzacții imobiliare*, sunt incluse la impozitul pe venit aferent bugetelor locale.

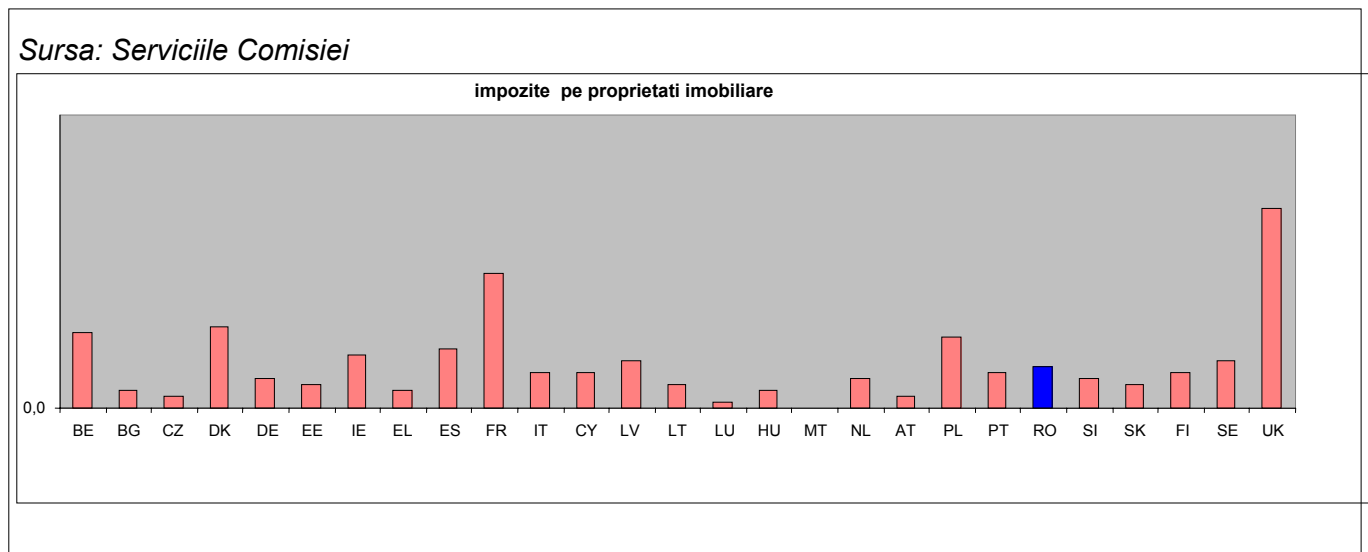
*Valoarea proprietății* din punct de vedere fiscal în România:

Potrivit Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal, pentru imobilele aflate în proprietatea **persoanelor fizice**, valoarea proprietății coincide cu valoarea impozabilă determinată prin înmulțirea suprafeței exprimate în m<sup>2</sup> cu valoarea impozabilă corespunzătoare exprimată în lei/m<sup>2</sup> și se indexează din 3 în 3 ani cu indicele inflației prin hotărâre a Guvernului, iar pentru imobilele aflate în proprietatea **persoanelor juridice**, valoarea proprietății coincide cu valoarea de inventar din evidențele contabile.

### **3. Ponderea în PIB a impozitelor pe proprietăți imobiliare din țările UE la nivelul anului 2010**

**România se află pe locul 10** ca pondere în PIB a acestor impozite ( 0,7%) după Marea Britanie (3,4%), Franța (2,3%), Danemarca (1,4%), Belgia ( 1,3%), Polonia (1,2%), Spania (1%), Irlanda ( 0,9%), Letonia ( 0,8%), Suedia ( 0,8%). Practic, România se situează aproape de media UE-27 de 0,74%.

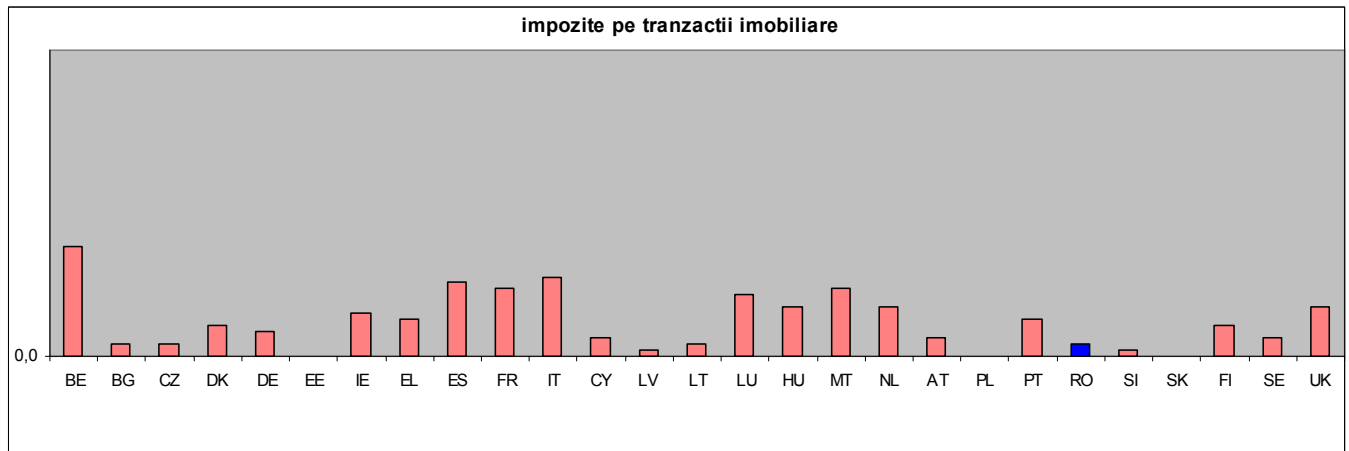
% din PIB



### **4. Ponderea în PIB a impozitelor pe tranzacții imobiliare din țările UE la nivelul anului 2010**

Din perspectiva **impozitelor pe tranzacții imobiliare**, România se situează printre ultimele locuri ca pondere în PIB ( 0,2%), mult sub media UE de 0,6%. Pe primele locuri se află Belgia (1,8%), Italia (1,3%), Spania ( 1,2%).

% din PIB

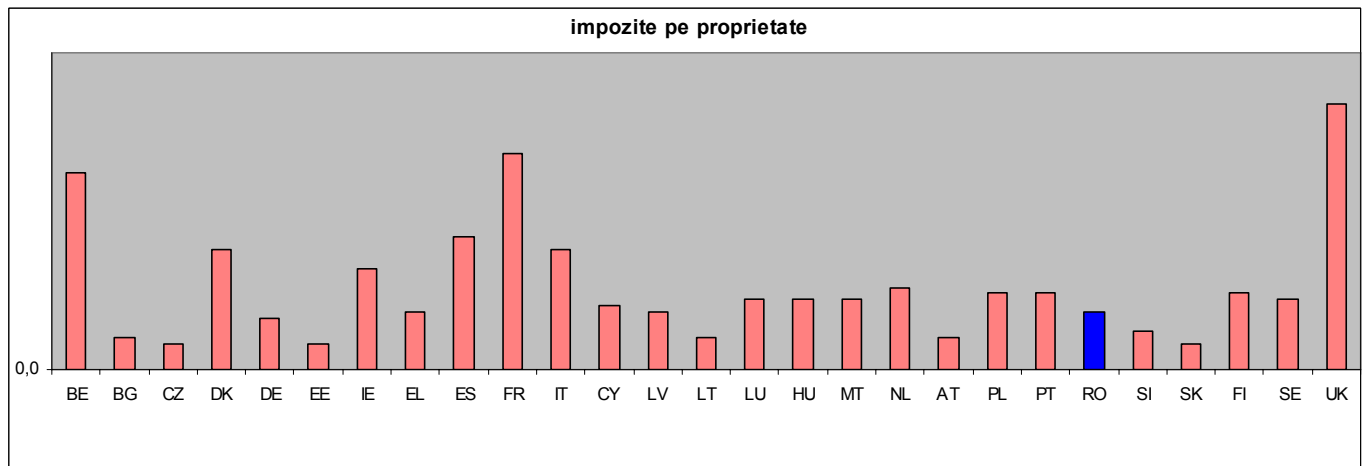


Sursa: Serviciile Comisiei

### 5. Ponderea în PIB a impozitelor pe proprietate din țările UE

România încasează din aceste impozite circa 0,9% din PIB , mult sub media UE de 1,3%.

% din PIB



Sursa: Serviciile Comisiei

### 6. Concluzii

Nivelul modest al impozitelor pe proprietăți imobiliare în multe state membre, și mai ales în România, sugerează faptul că există loc pentru o schimbare fiscală în viitor cu atât mai mult cu cât deficitele bugetare sunt tot mai greu de finanțat.

În general, un echilibru între impozitele pe proprietăți imobiliare și taxele pe tranzacții imobiliare pare a fi greu de obținut, întrucât acestea din urmă prezintă anumite riscuri la adresa stabilității bugetare, mai ales în cazul ciclului de tip „boom-bust”.

Intocmit,  
Magdalena Costea-expert principal