

Expunere de motive

Proiectul de Lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare

Prezenta inițiativă legislativă are ca obiectiv corectarea unei inechități fiscale profunde, resimțite de majoritatea cetățenilor români care dețin o singură locuință utilizată ca domiciliu.

În forma actuală, Codul fiscal nu diferențiază între locuința personală, destinată traiului zilnic, și alte tipuri de proprietăți imobiliare deținute în scop investițional sau patrimonial. Această lipsă de distincție generează o formă indirectă de dublă impozitare, venitul folosit pentru achiziția locuinței a fost deja supus impozitării, iar ulterior contribuabilul este taxat anual, indiferent de scopul în care este utilizată proprietatea.

Statul are obligația constituțională de a proteja dreptul la proprietate și de a asigura un regim fiscal echitabil, proporțional și predictibil. Scutirea propusă se aplică exclusiv asupra unei singure locuințe utilizate ca domiciliu, fără caracter de investiție, pentru care contribuabilul nu obține beneficii economice, ci doar își exercită un drept fundamental, acela de a avea un cămin. Mai mult, în majoritatea cazurilor, valoarea impozitului anual pentru această locuință este redusă, ceea ce face ca efectul bugetar să fie marginal, dar impactul social, semnificativ.

De exemplu, Italia oferă un precedent solid în materie de echitate fiscală, prin scutirea de la plata impozitului IMU (Imposta Municipale Unica) pentru locuința de domiciliu, cu excepția proprietăților de lux. Măsura este aplicată unitar la nivel național, are criterii clare și verificabile (utilizarea efectivă ca reședință principală și lipsa altor locuințe în proprietate) și nu generează dezechilibre bugetare.

Adoptarea unui principiu similar în legislația fiscală din România ar alinia sistemul național la bunele practici europene, oferind protecție locativă cetățenilor care dețin o singură locuință și întărind încrederea contribuabililor în corectitudinea politicilor fiscale.

Scutirea propusă se aplică strict unei singure locuințe de domiciliu per contribuabil, pentru maximum 120 m² din suprafața utilă a clădirii și terenul aferent, ceea ce limitează impactul fiscal. Marea majoritate a cetățenilor români dețin o singură locuință, ceea ce face ca măsura să aibă un caracter echitabil și general aplicabil. Regimul de impozitare pentru celelalte bunuri imobile, locuințe



ROMANIA

suplimentare, proprietăți de vacanță sau deținute în scop investițional, rămâne neschimbat, menținând stabilitatea bazei de impozitare. Aplicarea scutirii este prevăzută direct prin lege, nefiind condiționată de hotărâri ale autorităților locale, ceea ce asigură uniformitate, predictibilitate și egalitate de tratament între contribuabili, indiferent de localitate.

Aplicarea scutirii este condiționată de declararea explicită a locuinței ca domiciliu și de depunerea documentelor justificative privind dreptul de proprietate sau coproprietate. Această procedură va conduce la creșterea gradului de conformare fiscală voluntară, prin corelarea directă a facilității cu obligațiile declarative, va clarifica regimul fiscal al reședinței principale, eliminând ambiguitățile și practicile administrative neunitare și va simplifica procesul de administrare fiscală, oferind contribuabililor predictibilitate, iar autorităților locale un volum de muncă redus și o evidență mai clară.

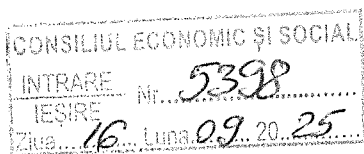
În contextul inflației persistente, al creșterii accelerate a costurilor de trai și al presiunii fiscale tot mai apăsătoare asupra populației, prezenta măsură reprezintă un gest necesar de justiție socială față de cetățenii care dețin o singură locuință, pe care o întrețin din venituri deja impozitate. Aceștia nu generează venituri suplimentare din proprietăți, ci își exercită un drept constituțional, acela de a avea un cămin decent.

Prezenta inițiativă legislativă are ca scop corectarea unei inechități fiscale de durată din sistemul românesc, prin instituirea unei scutiri clare, echitabile și uniform aplicabile pentru locuința de domiciliu a persoanelor fizice. Inspirată de bunele practici europene, în special modelul italian, măsura răspunde principiilor de echitate, proporționalitate și responsabilitate fiscală.

Această propunere contribuie direct la respectarea dreptului constituțional la proprietate, la protejarea locuirii ca necesitate socială de bază, la reducerea birocrăției și simplificarea administrativă, și la consolidarea relației de încredere între contribuabil și stat.

Scutirea este limitată, clar reglementată și nu afectează echilibrul bugetar local. În schimb, are un impact social profund, venind în sprijinul majorității cetățenilor care dețin o singură locuință folosită ca domiciliu, fără alte surse sau proprietăți. Adoptarea acestei completări legislative înseamnă un pas concret spre un sistem fiscal just, modern și apropiat de nevoile reale ale românului obișnuit.

Deputat, Raița Enachi



PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTAȚILOR

SENAT

LEGE

pentru completarea Legii privind Codul fiscal nr. 227/2015, cu modificările și completările ulterioare

Parlamentul României adoptă prezenta lege:

Articol unic – Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, publicată în Monitorul Oficial nr. 688 din 10 septembrie 2015, cu modificările și completările ulterioare, se modifică după cum urmează:

Articolul I:

1) La Titlul IX Impozite și taxe locale, Capitolul II: Impozitul pe clădiri și taxa pe clădiri, la articolul 456, aliniatul 1), după litera y), se introduce **o nouă literă, lit. z)**, cu următorul cuprins:

z) suprafața de maximum 120 m² din suprafața utilă a clădirii rezidențiale folosite efectiv ca domiciliu, aflată în proprietatea sau coproprietatea persoanelor fizice, pentru cota-parte deținută, cu condiția ca aceasta să fie declarată ca locuință principală în evidențele fiscale și să nu existe alte imobile de același tip în proprietate.

2) La Titlul IX Impozite și taxe locale, Capitolul III: Impozitul pe teren și taxa pe teren, la articolul 464, aliniatul 1), după litera z), se introduce **o nouă literă, lit. z¹**, cu următorul cuprins:

z¹) suprafața de maximum 120 m² de teren aferentă clădirii utilizate ca locuință de domiciliu, aflată în proprietatea sau coproprietatea unei persoane fizice, pentru cota-parte deținută, cu condiția ca aceasta să fie declarată ca reședință principală în evidențele fiscale și să nu existe alte terenuri de același tip în proprietate.

Articolul II:

(1) Prin derogare de la prevederile art. 4 din Legea nr. 227/2015, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. I intră în vigoare la data de 1 ianuarie 2026.



ROMANIA

(2) Până la data de 31 decembrie 2025, persoanele fizice care solicită scutirea prevăzută la art. 456 alin. (1) lit. z) și art. 464 alin. (1) lit. z¹) depun la organul fiscal local competent o declarație însoțită de documente doveditoare privind domiciliul și dreptul de proprietate sau coproprietate.

(3) În cazul oricărei modificări privind domiciliul sau dreptul de proprietate asupra clădirii ori terenului, contribuabilul are obligația de a depune o nouă declarație în termen de 30 de zile de la data modificării. Scutirea se va aplica începând cu 1 ianuarie a anului fiscal următor.

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (1) din Constituția României, republicată.

**PREȘEDINTELE
CAMEREI DEPUTAȚILOR**

**PREȘEDINTELE
SENATULUI**