CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL
INTRARE Nr. 7857
IEȘIRE
Ziua 27 Luna 11 20 26

EXPUNERE DE MOTIVE

1. Situația actuală și necesitatea reglementării

Impozitul pe clădiri și impozitul pe teren reprezintă venituri ale bugetelor locale și se datorează în condițiile Codului fiscal.

În prezent, scutirile obligatorii și cele care pot fi acordate de autoritățile locale sunt reglementate distinct.

Propunerea urmărește diminuarea sarcinii fiscale pentru locuința unică folosită ca domiciliu, fără a institui o scutire generală pentru toate proprietățile imobiliare.

2. Soluțiile propuse

Se introduce o scutire obligatorie pentru locuința situată în România și terenul aferent, condiționată de domiciliu, rezidență fiscală, lipsa altor locuințe și respectarea limitelor de valoare și, pentru case, de suprafață. Nu se instituie o condiție privind cetățenia. Condiția proprietății unice privește și deținerile din străinătate în perioada de cinci ani, cu o excepție pentru înlocuirea locuinței. Coproprietarii trebuie să îndeplinească fiecare condițiile; se păstrează posibilitatea aplicării altor scutiri legale.

Limitele propuse, de 350.000 euro pentru apartamente și de 400.000 euro pentru case și terenul aferent, precum și cele de 500 mp în mediul urban și 1.500 mp în mediul rural, sunt opțiuni de politică fiscală ale inițiatorilor și necesită evaluarea distribuției reale a proprietăților. Valoarea minimă de referință din studiile notariale este un reper administrativ; nu reprezintă în mod necesar prețul de piață al fiecărui imobil.

Cererea se depune până la 31 martie; scutirea se menține în anii ulteriori cât timp sunt îndeplinite condițiile, iar contribuabilii declară modificările. Se menține declarația autentică prevăzută în materialul inițial, cu costurile și sarcinile administrative aferente.

3. Impactul financiar și administrativ

Măsura diminuează veniturile bugetelor locale și poate genera costuri de administrare. Impactul nu poate fi cuantificat în mod credibil fără datele autorităților.

Pentru anul curent și pentru următorii cinci ani se solicită estimarea veniturilor pierdute, pe unități administrativ-teritoriale, după eliminarea suprapunerilor cu scutirile existente și ajustarea cu gradul de colectare, precum și estimarea costurilor administrative.

În măsura în care se propun transferuri compensatorii de la bugetul de stat, acestea presupun identificarea sursei de finanțare și fundamentarea cheltuielii.

Evaluarea și, după caz, fișa financiară se solicită Guvernului în cadrul procedurii parlamentare; prezenta expunere nu le substituie.

Nu se afirmă un impact bugetar nul și nu se instituie prin această lege un transfer cu cuantum și sursă neidentificate.

4. Compatibilitatea juridică

Soluția este analizată prin raportare la art.16, 44, 56 și 139 din Constituție, la autonomia locală și la dreptul Uniunii Europene.

Condiția rezidenței fiscale, regula tuturor coproprietarilor, declarația autentică, limitele și perioada de cinci ani necesită o examinare concretă de proporționalitate și nediscriminare. Simplul fapt că regulile sunt generale nu garantează constituționalitatea sau compatibilitatea cu dreptul european.

INIȚIATOR:

BAȘ ANA-MARCELA – deputat S.O.S.România

Tabel cu semnături la Propunerea legislativă pentru completarea Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal

Nr.crt	Deputați/Senatori	Grupul parlamentar	Semnătura
1	PASCALINI MIMI	S.O.S. RO	
2.	BAȘ ANA MARETA	S.O.S. RO	
3	CARAGAȚĂ FLORIN	S.O.S. RO	
4.	OLTENASU SORIN	S.O.S. RO	
5	TIU MIHAI-ADRIAN	S.O.S. RO	
6	TOADER ELENA-LAURA	S.O.S. RO	
7.	MACOVEI ILIE SIMONA ELENA	S.O.S. RO	
8	Vârga Mariana	UPR	
9	Lăzărei Ioan	S.O.S. RO	
10	IONESCU TUDOR	S.O.S. RO	

CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL
INTRARE Nr. 7854
IEȘIRE
Ziua 24 Luna 11 20 16

PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTAȚILOR **SENATUL ROMÂNIEI**

LEGE
pentru completarea Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal

Parlamentul României adoptă prezenta lege

Art.I. – Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 688 din 10 septembrie 2015, cu modificările și completările ulterioare, se completează după cum urmează:

1. După articolul 456 se introduce un nou articol, articolul 456[1], cu următorul cuprins:
„Art. 456[1] – Scutirea locuinței unice de domiciliu
(1) Este scutită de impozitul pe clădiri locuința situată în România, constând într-un apartament sau o casă, aflată în proprietatea persoanelor fizice și folosită de acestea ca domiciliu, în condițiile prezentului articol.
(2) Scutirea se acordă dacă, la data de 31 decembrie a anului anterior celui pentru care se solicită scutirea, fiecare proprietar sau coproprietar îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
a) are domiciliul la adresa locuinței și este rezident fiscal în România, potrivit prezentului cod și convenției de evitare a dublei impuneri aplicabile, după caz;
b) nu deține în proprietate exclusivă sau în coproprietate o altă locuință, în România ori în străinătate;
c) în ultimii 5 ani anteriori datei prevăzute la prezentul alineat nu a deținut o altă locuință decât cea pentru care se solicită scutirea, cu excepția prevăzută la alin.(4);
d) locuința și, după caz, terenul aferent se încadrează în limitele prevăzute la alin.(6) și (7).
(3) În sensul prezentului articol, prin altă locuință se înțelege o casă, un apartament sau o altă unitate locativă distinctă, deținută în proprietate exclusivă ori în

coproprietate, inclusiv dobândită prin moștenire. Deținerea unei cote-părți dintr-o altă locuință este luată în considerare indiferent de mărimea cotei.

(4) Nu se consideră altă locuință, în sensul alin.(2) lit.c), locuința de domiciliu anterioară, înstrăinată în vederea înlocuirii acesteia cu locuința pentru care se solicită scutirea, dacă perioada de deținere simultană a celor două locuințe nu depășește 12 luni și dacă, în rest, condițiile de la alin.(2) lit.b) și c) sunt îndeplinite.

La data prevăzută la alin.(2), locuința anterioară trebuie să fie înstrăinată.

(5) În cazul coproprietății, scutirea se acordă pentru întreaga locuință numai dacă toți coproprietarii îndeplinesc condițiile prevăzute de prezentul articol.

În caz contrar, scutirea prevăzută de prezentul articol nu se acordă nici pentru cotele-părți ale coproprietarilor care îndeplinesc aceste condiții. Prevederile prezentului alineat nu afectează aplicarea altor scutiri prevăzute de lege.

(6) Scutirea se acordă dacă valoarea de referință nu depășește echivalentul în lei al sumei de:

a) 350.000 euro pentru apartament, inclusiv cota indiviză de teren și părțile comune aferente;

b) 400.000 euro pentru casă și terenul aferent, evaluate împreună.

Pentru casa de la lit. b), suprafața totală a terenului aferent nu poate depăși 500 mp în mediul urban, respectiv 1.500 mp în mediul rural.

(7) În sensul alin.(6), terenul aferent casei este terenul deținut de proprietarii casei, înscris în aceeași carte funciară cu casa sau, dacă este înscris distinct, terenul alăturat folosit împreună cu aceasta ca locuință. La apartamente nu se aplică limitele de suprafață prevăzute la alin.(6) lit.b).

(8) Valoarea de referință se stabilește de organul fiscal local pe baza studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare administrat de camera notarilor publici competentă teritorial, valabil la data de 1 ianuarie a anului fiscal pentru care se solicită scutirea. Se utilizează categoria, suprafețele și coeficienții prevăzuți de studiu pentru imobilul respectiv, fără solicitarea unui raport individual de evaluare pe cheltuiala contribuabilului. Pentru plafonul casei se însumează valorile de referință ale casei și terenului, fără dubla contabilizare a terenului inclus în valoarea casei.

(9) Dacă studiul de piață nu conține date suficiente pentru identificarea valorii de referință, organul fiscal solicită clarificări camerei notarilor publici. Până la lămurirea situației, cererea nu poate fi respinsă exclusiv pentru lipsa unei evaluări individuale. Termenul de soluționare se aplică potrivit Codului de procedură fiscală.

(10) Echivalentul în lei al plafoanelor se determină pe baza cursului de schimb comunicat de Banca Națională a României în ultima zi lucrătoare anterioară datei de 1 octombrie a anului precedent anului fiscal, dacă la 1 octombrie nu se comunică un curs, respectiv la cursul comunicat pentru data de 1 octombrie în celelalte cazuri.

(11) Scutirea se acordă la cererea depusă la organul fiscal local competent, însoțită de documentele care dovedesc dreptul de proprietate, domiciliul și rezidența fiscală, precum și de declarația autentică pe propria răspundere a fiecărui proprietar privind îndeplinirea condițiilor referitoare la celelalte locuințe.

În cazul persoanelor lipsite de capacitate de exercițiu sau cu capacitate de exercițiu restrânsă, declarația este dată în condițiile legii de reprezentantul legal ori cu încuviințarea acestuia, după caz. Organul fiscal nu solicită documente pe care le deține sau le poate obține legal prin schimb de informații între autorități.

(12) Cererea se depune până la data de 31 martie inclusiv a anului pentru care se solicită scutirea. Cererea depusă ulterior se soluționează pentru anul fiscal următor, dacă sunt îndeplinite condițiile legale. Scutirea acordată se menține pentru anii următori, fără o nouă cerere anuală, cât timp sunt îndeplinite condițiile legale; organul fiscal poate verifica menținerea acestora.

(13) Proprietarii comunică organului fiscal orice modificare care afectează condițiile de acordare în termen de 30 de zile de la producerea acesteia.

Modificările intervenite în cursul anului produc efecte de la 1 ianuarie a anului următor, cu excepția cazului în care la data de referință condițiile nu erau îndeplinite.

Stabilirea, corectarea și recuperarea obligațiilor fiscale și a accesoriilor se realizează potrivit Codului de procedură fiscală. Decizia organului fiscal poate fi contestată potrivit legii.

(14) Scutirea prevăzută de prezentul articol nu se cumulează pentru aceeași obligație fiscală cu alte scutiri aplicabile aceluiași imobil.

Proprietarul poate beneficia de un alt temei legal de scutire, în condițiile prevăzute de acesta."

2. După articolul 464 se introduce un nou articol, articolul 464^1, cu următorul cuprins:

„Art. 464^1 – Scutirea terenului aferent locuinței unice de domiciliu

(1) Este scutit de impozitul pe teren terenul aferent casei pentru care se acordă scutirea prevăzută la art. 456^1, în limitele de suprafață și valoare prevăzute de acel articol, precum și cota indiviză de teren aferentă apartamentului pentru care se acordă aceeași scutire.

(2) Scutirea privește numai terenul sau cota de teren deținută în proprietate de proprietarii locuinței eligibile. Cererea, condițiile, termenele, verificarea și încetarea scutirii se aplică în mod corespunzător potrivit art.456^1.

Alte scutiri prevăzute de lege rămân aplicabile în condițiile proprii."

Art. II. – În termen de 90 de zile de la publicarea prezentei legi, Guvernul modifică și completează în mod corespunzător Normele metodologice de aplicare a Legii nr.

227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.1/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Art. III. – Dispozițiile art.I se aplică începând cu anul fiscal 2028.
Dacă prezenta lege se publică după data de 31 decembrie 2027, dispozițiile art.I se aplică începând cu 1 ianuarie a anului următor publicării.
Cererile pentru primul an de aplicare se depun până la 31 martie inclusiv al acelui an.

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

PREȘEDINTE
CAMERA DEPUTAȚILOR

GRINDEANU SORIN-MIHAI

PREȘEDINTE
SENATUL ROMÂNIEI

ABRUDEAN MIRCEA