**Noi reguli de impozitare a proprietăților. Ce se schimbă din 2023 și cât vom plăti în plus?**

*Material de opinie de Ana Petrescu-Mujdei, Senior Manager, Impozitare Directă, Deloitte România*

Începând din 2023, impozitarea proprietăților imobiliare se schimbă radical. Principalele modificări constau în majorarea cotei de impozitare, atât pentru clădirile rezidențiale, cât și pentru cele nerezidențiale, și în ajustarea valorii impozabile la care se aplică aceste cote de impozit.

Astfel, se elimină diferențierea impozitului în funcție de tipul de proprietar – persoană fizică sau juridică. De altfel, revizuirea regimului de impozitare a clădirilor este unul din principalele obiective din zona de politică fiscală asumate de România prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR).

Conform PNRR, reforma fiscală din România trebuie să cuprindă măsuri cu privire la alinierea valorii impozabile la cea de piață. În plus, prin intermediul unui raport publicat în luna iunie a acestui an, Fondul Monetar Internațional (FMI) transmite autorităților din țara noastră un set de recomandări pentru îmbunătățirea veniturilor aferente taxelor pe proprietate. Printre acestea se numără aplicarea cotei de impozitare asupra valorii de piață, atât pentru clădirile rezidențiale, cât și pentru cele nerezidențiale, și includerea prețului terenului în valoarea impozabilă a clădirii – o măsură de altfel logică, întrucât valoarea construcției se desparte doar în mod artificial de valoarea terenului.

Pornind de la acest obiectiv și de la recomandările raportului FMI, guvernul a introdus în ordonanța de modificare a Codului Fiscal, adoptată în vara acestui an, noile modalități de calcul pentru impozitul pe clădiri, aplicabile din 2023.

Deși mai sunt încă elemente neclare privind modalitatea de aplicare, pare a fi o certitudine că va exista o majorare sau, în cel mai bun caz, în situații excepționale, se va aplica același impozit ca în 2022.

**Cota maximă de impozitare se elimină**

În prezent, cotele de impozitare au valori maximale - 0,2% pentru clădirile rezidențiale și 1,3% pentru clădirile nerezidențiale -, autoritățile locale având posibilitatea să aplice cote mai mari de impozitare, dar care nu pot depăși limita maximă cu mai mult de 50%.

Începând de anul viitor, impozitul pe clădiri va fi diferențiat doar în funcție de natura clădirii, iar cotele minime vor crește, fără a mai exista un prag maxim. Pentru clădirile rezidențiale, cota minimă va fi de 0,1%, iar pentru cele nerezidențiale, de 0,5%. Prin urmare, va fi la latitudinea autorităților locale valoarea cotelor de impozit, fiecare administrație locală din țară putând alege o cotă de impozitare conform propriilor necesități.

**Cum se va calcula valoarea impozabilă a clădirilor?**

În prezent, valoarea impozabilă a unei clădiri se determină în mod diferit în funcție de tipul proprietarului și de natura clădirii. Mai exact, în cazul unei clădiri rezidențiale deținute de o persoană fizică, această valoare este calculată în funcție de zona în care se află, de tipul construcției și de anumiți coeficienți prevăzuți în legislație. Pentru o persoană juridică, indiferent de tipul clădirii, valoarea se determină în funcție de devizul final al lucrărilor de construcție, de prețul de achiziție sau de valoarea din ultimul raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat.

Începând de anul viitor, indiferent de tipul proprietarului sau de natura clădirii, valoarea impozabilă a unui imobil se va determina în funcție de datele cuprinse în studiile de piață administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România, cunoscute și sub denumirea de „grile notariale”. În plus, la valoarea clădirii se va adăuga și cea a terenului pe care este construită, preluată din aceleași studii. Prin excepție, dacă valorile din aceste studii sunt mai mici decât cele actuale, din baza de date a autorităților locale, respectiv cele determinate conform regulilor în vigoare la 31 decembrie 2022 pentru clădirile rezidențiale, impozitul pentru anul 2023 se va calcula ținând cont de valoarea cea mai mare.

Astfel, în principiu, impozitul pe clădiri va crește de anul viitor, atât pentru persoanele fizice, cât și pentru cele juridice, și, doar în anumite cazuri excepționale, acesta va rămâne neschimbat față de 2022.

**Exemplu de calcul pentru un apartament din București**

De exemplu, pentru un apartament de trei camere cu destinație rezidențială din București, construit după anul 2011, din zona stației de metrou Politehnica, dacă se va aplica aceeași cotă de 0,1%, valabilă anul acesta, impozitul va crește anul viitor cu cel puțin 50%, de la 250 de lei pe an, la aproximativ 375 de lei, folosind valoarea din grilele notariale. Dar o estimare corectă va fi posibilă abia după ce va fi anunțată cota de impozitare aplicabilă pentru 2023.

Și pentru persoanele juridice care dețin centre comerciale sau clădiri de birouri vor fi majorări ale impozitului pe clădiri, dar, în cazul clădirilor comerciale, de regulă impozitul este un cost transferat către chiriași.

În concluzie, este de așteptat decizia fiecărei autorități locale privind cota de impozit și raportarea proprietăților imobiliare la grilele notariale, pentru a determina un cost estimat cu impozitul începând cu anul 2023.