**Taxa pentru autorizația de construire – aspecte neclare pentru proprietarii de imobile noi**

*Material de opinie de Ana Petrescu, Senior Manager, Taxe Directe, Deloitte România, și Maria Nițulescu, Managing Associate, Reff & Asociații | Deloitte Legal*

Domeniul construcțiilor este unul dintre cele mai dinamice din România și a înregistrat creșteri semnificative în perioada pandemiei. Dar și în acest domeniu investitorii se confruntă cu dificultăți în respectarea cerințelor legale din cauza neconcordanțelor dintre reglementări. Un exemplu este cel legat de modul de calcul și de procedura de plată a taxei aferente autorizației de construire, pe care o datorează proprietarul înainte de începerea construcției. Cuantumul acestei taxe este de 0,5% din **valoarea autorizată a lucrărilor de construcții,** pentru clădiri rezidențiale, și de 1% din aceeași valoare, inclusiv instalațiile aferente, pentru clădirile nerezidențiale.

Taxa inițială se stabilește pe baza valorii lucrărilor de construcție **declarate de persoana care solicită autorizația,** iar cea finală, în funcție de cea autorizată, după executarea lucrării. Pentru clădirile rezidențiale, valoarea reală a lucrărilor de construcție nu poate fi mai mică decât cea impozabilă a clădirii, stabilită prin înmulțirea suprafeței construite desfășurate a acesteia, exprimată în metri pătrați, cu valoarea stabilită în funcție de tipul clădirii (de exemplu, 1.000 de lei pe m2 pentru o clădire cu cadre din beton armat cu instalații de apă, canalizare, electrice și încălzire).

**Valoarea autorizată a lucrărilor de construire**

Din păcate, legislația cu privire la modul de calcul al valorii autorizate a lucrărilor de construcție este neclară. În primul rând, normele de aplicare ale Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții se referă, în continuare, la acte normativ abrogate și, la rândul lor, autoritățile publice locale afișează pe paginile de internet modele de cerere-tip pentru emiterea autorizației de construire care fac trimitere la aceleași acte abrogate. În al doilea rând, normele precizează că baza de calcul pentru determinarea valorii autorizate a lucrărilor este cea evidențiată în devizul general, în capitolul destinat lucrărilor de „construcții și instalații”.

Ca urmare a legislației neclare, nu există o aplicare practică unitară la nivelul autorităților publice, unele considerând că baza de impozitare este **valoarea inclusă în devizul general** al investiției pentru **lucrări de construcții și instalații aferente (cuprinzând toate capitolele din deviz), altele considerând că este doar valoarea** lucrărilor de construcții – montaj (care ar putea presupune și costurile aferente pentru montarea echipamentelor necesare pentru funcționarea construcției).

**Termene derutante pentru plata sau regularizarea taxei**

Inițial, taxa se plătește la valoarea declarată a lucrărilor, pentru emiterea autorizației, dar valoarea finală se stabilește prin regularizare la încheierea lucrărilor de construire. Pentru determinarea taxei finale, beneficiarul are la dispoziție, potrivit Codului Fiscal, un termen de 15 zile de la data finalizării lucrărilor (dar nu mai mult de 15 zile după expirarea autorizației) să depună o **declarație privind valoarea lucrărilor de construcție** la administrația publică locală. Autoritatea respectivă este obligată ca, în următoarele 15 zile, să stabilească taxa datorată pe baza valorii reale a lucrărilor de construcție, iar în alte două săptămâni, pe baza regularizării, beneficiarul trebuie să plătească sau este îndreptățit să recupereze diferența față de taxa achitată inițial.

Pe de altă parte, normele de aplicare a Legii 50/1991 prevăd că beneficiarul/investitorul are obligația să regularizeze taxele și cotele legale aferente construcției în cel mult 15 zile de la data finalizării lucrărilor (față de un total de 45 de zile, conform prevederilor Codului Fiscal), odată cu efectuarea recepției la terminarea lucrărilor.

Așadar, există neconcordanțe între prevederile legale și cu privire la ordinea operațiunilor necesare pentru regularizarea taxelor datorate de beneficiarul lucrărilor, inclusiv taxa pentru emiterea autorizației de construire. Pe de-o parte, valoarea lucrărilor trebuie declarată în formularul pentru comunicarea încheierii lucrărilor, urmând ca diferența să fie plătită cu ocazia recepției la terminarea lucrărilor. Pe de altă parte, conform dispozițiilor incluse în Regulamentul de recepție la terminarea lucrărilor (aprobat prin Hotărârea de Guvern 343/2017), la momentul recepției, autoritatea verifică valoarea finală a lucrărilor executate conform devizului general actualizat la terminarea lucrărilor și a altor documente relevante, tocmai pentru regularizarea taxei de autorizare. Or, indirect, din acest ultim act normativ rezultă că plata diferenței privind taxa aferentă autorizației are loc după semnarea procesului-verbal de recepție.

În practică, persoana care a obținut autorizația declară valoarea din procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor pe baza celei incluse în devizul general, respectiv valoarea aferentă lucrărilor construcții-instalații.

Trebuie precizat, însă, că dispozițiile legale privind momentul regularizării (în 15 zile de la finalizarea lucrărilor și obligația plății diferențelor cu ocazia recepției la terminarea lucrărilor) nu țin cont de situațiile în care sunt necesare lucrări de remediere impuse de comisia de recepție sau în care sunt realizate lucrări de instalare de echipamente pentru funcționare după comunicarea formularului referitor la încheierea lucrărilor.

**Propuneri de modificare a legislației**

În consecință, cadrul legislativ format din prevederi incluse în diverse acte normative (Codul Fiscal, normele de aplicare a Legii 50/1991, regulamentul de recepție etc.) trebuie aliniat cu privire la momentul regularizării taxei pentru emiterea autorizației de construire, precum și cu privire la modul de calcul al valorii finale a construcției, care reprezintă baza de calcul pentru taxa totală datorată. În mod suplimentar, trebuie avute în vedere și situațiile practice în care valoarea finală a lucrărilor se modifică față de cea comunicată autorităților la terminarea lucrărilor, cum ar fi cazul în care comisia de recepție impune efectuarea unor lucrări suplimentare.