

## Costul proprietății – mai scump din 2025 pentru toți. De ce și cum?



**Anul 2025 pare atât de îndepărtat acum, când abia a început 2024, dar contribuabilii, persoane fizice și juridice deopotrivă, trebuie să știe că, pe lângă creșterile de impozite din acest an, peste numai 9 luni îi așteaptă noi majorări, de data aceasta pe segmentul taxelor locale pe proprietate.**

Este vorba despre prevederi care schimbă esențial modul de calcul al acestora, stabilite prin Ordonanța de Urgență nr. 16/2022, care ar fi urmat să fie aplicate începând cu 1 ianuarie 2023. Ulterior, autoritățile au revenit și au decis amânarea intrării în vigoare, pentru data de 1 ianuarie 2025. Anul în curs a venit deja cu majorări ale altor taxe și modificări legislative pe baza cărora povara fiscală crește în 2024, astfel ca amânarea aplicării noilor reguli de calcul a taxelor locale a fost binevenită. Este important de știut însă că, în urma aplicării noilor reglementări, de anul viitor, creșterea taxelor și impozitelor pe proprietăți (imobile și terenuri), colectate și utilizate de către autoritățile locale, este inevitabilă.

Primul factor care a stat la baza deciziilor de schimbare a modului de calcul al acestor taxe ține strict de contextul intern, național, unde ne confruntăm cu situația în care bugetele locale nu colectează suficiente venituri din taxe și impozite care să acopere cheltuielile locale, astfel încât să lase loc investițiilor. De aceea, primăriile solicită constant completări din bugetul de stat, astfel ca acestea concurează, de fapt, cu îndeplinirea unor obiective și investiții macroeconomice, strategice și de interes național. Bugetul național suferă deja de „necolectare”, știut fiind faptul că România se situează la coada clasamentului european, ca grad de colectare a taxelor în PIB (27% versus 42% media europeană). În cele mai multe țări din UE, autoritățile locale se finanțează masiv din taxele locale și mai puțin de la bugetul central.

Al doilea factor, intrinsec legat de primul, sunt recomandările forurilor internaționale, cum este Fondul Monetar Internațional (FMI), OCDE și desigur Comisia Europeană. De exemplu, foarte recent, FMI a reiterat necesitatea ca România să ia măsuri pentru a elimina presiunile pe bugetul de stat, care vin inclusiv dinspre autoritățile locale. Experții FMI consideră ca veniturile

fiscale ale României, fiind sub nivelul celor din alte țări europene, nu pot susține dezvoltarea serviciilor publice la nivelul statelor UE. De aceea, se impune o reformă profundă a politicilor fiscale: reforma impozitului pe venit, reforma TVA, taxe ecologice, reforma pensiilor, dar și a sistemului de impozitare a proprietăților.

De notat faptul că nu este vorba doar despre problema realocării între bugete, ci și despre faptul că actualele taxe

locale pe proprietate sunt mult mai mici față de media europeană, atât în valori absolute, cât și relative. Astfel, conform statisticilor oficiale, taxele de proprietate la nivelul UE, în 2022, au reprezentat în jur de 2,7% din total taxe colectate, când în România acest procent este de numai 0,4%, chiar și acest nivel fiind în scădere față de procentul de 0,9% colectat între 2013- 2015!

În acest context, paradigma taxelor locale se va schimba radical: din dependente de centru, autoritățile locale vor trebui să devină din ce în ce mai autonome. Soluția este o combinație între un mod de calcul diferit de cel actual pentru impunerea proprietăților, care va duce la creșteri de taxe, și o mai bună administrare a banului public, prin cheltuieli echilibrate și investiții în folosul comunității.

Practic, vorbim despre două elemente importante în această schimbare. În primul rând, la clădiri (unde se colectează sumele cele mai mari) se modifică intervalele de impunere, prin eliminarea plafonului maximal, care va fi de minimum 0,1% pentru rezidențiale (azi se situează între 0,08% și 0,2%) și minimum 0,5% la nerezidențiale (azi e între 0,2% - 1,3%). Deci, autoritățile locale vor putea ajusta taxa flexibil, în funcție de propriile nevoi și desigur în funcție de „cerere” și „oferta”, adică atractivitatea localității pentru rezidenți și investitori.

În al doilea rând, taxele pe proprietate pentru persoane fizice se calculează acum pe baza unor cifre neadaptate la valoarea de piață a momentului. Prin noile reglementări, baza de impozitare se va stabili în funcție de valoarea clădirilor și a terenurilor pe care sunt amplasate, ce va fi cuprinsă în studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România (UNNR). Este adevărat, aici există o dezbateră separată referitoare la cât de potrivită este această abordare, dar lucrurile se vor lămurii probabil în a doua jumătate a acestui an.

Așadar, pare că anul în curs este ultimul în care se mai aplică calculul pe baza actualelor grile, realizate în funcție de zona localității și poziția în localitate a proprietății (centru, periferie etc.).

Ce va însemna acest lucru pentru fiecare dintre noi? Dacă vorbim despre persoane fizice, să ne aducem aminte că România e pe locul 1 din UE la procentul de populație proprietară de imobile – peste 90% dintre români stau într-o locuință proprietate proprie. Toate aceste persoane vor avea un cost sporit în mod semnificativ față de cel actual, începând din 2025, care va reflecta și va fi mai aproape de valoarea adevărată a proprietății, iar acest aspect ar putea să producă consecințe pe termen lung. Dacă ar fi să dam un singur exemplu, previzibil, este migrarea înspre zone mai ieftine a celor care nu își vor permite aceste taxe mai mari pentru proprietățile lor.

Dacă vorbim despre persoane juridice, deciziile de a construi o fabrică, un parc industrial sau un depozit vor fi influențate în mai mare măsură de nivelul taxelor locale comparativ cu perioadele anterioare, întrucât EBITDA și randamentul investițional se vor afla sub o presiune mai mare decât au fost până acum.