Cronica unei creșteri anunțate: după lovitura fiscală dată consumului și investițiilor, vine rândul proprietăților

Autor: Alex Milcev, Partener, liderul departamentului Asistență fiscală și juridică, EY România

Vorba din popor spune că un necaz nu vine niciodată singur. Și se adeverește, iată, mai mult ca oricând, exact acolo unde doare: la impozitele și taxele pe care contribuabilul trebuie să le plătească statului. Oarecum ne obișnuisem în ultima perioadă cu avalanșa de creșteri ale unor taxe, „pachete" legislative numărate (suntem deja la numărul 3!), dar mai avem încă ceva despre care se vorbește mai puțin decât ar trebui.

Vorbim despre reforma taxelor locale sau impozitelor pe proprietăți – case, terenuri, mașini, etc. Este cert în acest moment că, de anul viitor taxele locale din România vor crește, semnificativ, în baza unei măsuri amânate, dar prevăzute în angajamentele asumate de statul român prin PNRR – componenta de reformă fiscală mai amplă. Uniunea Europeană impune creșterea veniturilor bugetare locale, inclusiv prin actualizarea valorii impozabile a proprietăților, astfel încât taxarea să reflecte mai bine valoarea de piață reală, să aducă venituri mai mari pe plan local și să reducă, în general vorbind, nevoia de finanțare din bugetul central și distorsiunile fiscale aferente.

Măsura, prevăzută a fi aplicată de la 1 ianuarie 2026, a fost amânată din vara anului 2022 în contextul inflației, al instabilității economice post-pandemice și mai apoi ai anilor

electorali 2024-2025. Iată însă, că intrăm în linie dreaptă cu aceste măsuri legislative, odată cu aprobarea Pachetului de măsuri fiscale nr. 1 propus de guvernul Bolojan. Forma noii legislații încă nu e finală dar, potrivit declarațiilor oficiale, ar urma ca, până la sfârșitul lunii august, să fie definitivate toate detaliile privind procedurile tehnice, procentele aplicabile, (re)definirea bazei impozabile etc.

Practic, vorbim despre două elemente importante care schimbă paradigma taxelor locale, reflectate în actuala redactare a legii. Pe de o parte, se modifică intervalele de impunere, prin eliminarea plafonului maximal, fiind stabilit doar un minimum – 0,1% pentru rezidențiale, 0,5% nerezidențiale și 0,4% în cazul clădirilor utilizate pentru activităţi agricole. Autoritățile locale vor putea ajusta taxa flexibil, fără a mai cere suplimentări de la bugetul național. Pe de altă parte, se va schimba definirea bazei, care va ajunge să reflecte mai bine valoarea de piață a imobilelor.

În prezent, impozitul pe clădirile rezidențiale deținute de persoanele fizice se calculează prin aplicarea unei cote între 0,08% și 0,2% asupra valorii impozabile a clădirii, care poate fi ajustată în funcție de rangul localității și zona de amplasare. Pentru persoanele juridice, cotele sunt între 0,08% și 0,2% aplicate la valoarea impozabilă a clădirii, iar pentru clădirile nerezidențiale se aplică între 0,2% și 1,3% la valorea impozabilă a clădirii. Se aplică regula stabilirii impozitului pe baza raportului de evaluare întocmit de un evaluator autorizat odată la cinci ani. De notat că în prezent metodologia impusă legislativ pentru aceste evaluări adesea nu reflectă valorile de piață.

Este important să spunem aici că acest pas, pe care îl putem considera un fel de „revoluție” a sistemului taxelor locale din România, urma să fie realizat oricum. Din păcate, a coincis cu acestă conjunctură fiscală dificilă a altor creșteri de taxe și impozite și astfel va avea un efect compus negativ asupra tuturor contribuabililor.

Să nu uităm, în acest context, și de așa-numitul impozit pe lux – taxa specială aplicabilă locuințelor evaluate la peste 500.000 euro și mașinilor peste cca 75.000 euro. Și în privința acestor tipuri de proprietăți se discută introducerea unei poveri fiscale suplimentare.

E posibil ca această creștere a taxelor locale pe imobile să producă și un fenomen „downsize” (în traducere din engleză – a scădea măsura), mai pronunțat în țările dezvoltate, unde proprietarii renunță la case și suprafețe mari, le vând și se mută în spații mai mici, impozitate mai lejer. Impozitele pe proprietăți în aceste economii sunt foarte ridicate comparativ cu România.

Prin urmare, dacă în România acest fenomen nu s-a prea manifestat până acum, și din cauza mentalității de „proprietar până la capăt” al românului, care lasă urmașilor casele și terenurile, dar și pentru că impozitele sunt încă destul de mici, e probabil ca de anul viitor să asistăm la accentuarea acestui „pas înapoi”. Nu de alta, dar avem și un precedent istoric:

la începutul anilor 2000, când, într-un cu totul alt context economic (de creștere fulminantă a prețurilor în imobiliare), multe familii cu venituri mici sau aflate în cumpănă financiară își vindeau proprietățile bine amplasate în orașele mari și optau pentru proprietăți de la periferie sau chiar în afara acestora, rămânând și cu o diferență bună de bani.

În cazul persoanelor juridice vor fi costuri mai mari pentru deținerea și utilizarea activelor imobiliare, iar peste tot se va simți și un impact indirect asupra chiriilor care se vor mări.

Posibil că majorarea taxelor locale de la 1 ianuarie 2026 nu va fi doar o decizie economică de moment, ci chiar un pas care va schimba mentalități și comportamente ale proprietarului român și va redefini ce înseamnă o investiție imobiliară.