E-Proprietate și reforma impozitării locale: ce știm și ce rămâne de văzut despre impozitarea proprietăților

Autori: Andra Cașu, Partener, liderul departamentului Taxe directe, EY România,

Oana Țăranu, Senior Manager, Taxe directe, EY România

E-Proprietate este concepută ca elementul central, coloana vertebrală tehnică a reformei impozitării proprietăților asumate prin PNRR. Legea creează cadrul juridic, însă impactul real al reformei va depinde de capacitatea autorităților de a implementa sistemul în mod eficient și de evoluția pieței imobiliare. Dincolo de obiectivele declarate și de necesitatea alinierii la practicile statelor avansate economic, reforma ridică însă întrebări legitime legate de calendar, implementare și efectele reale pe care le va produce în practică.

Se poate spune că Legea nr. 239/2025 marchează o schimbare de paradigmă în impozitarea proprietăților din România, nu doar prin generarea de impozite și taxe locale majorate, ci și prin mutarea accentului de la un sistem bazat pe valori administrative și grile forfetare către unul orientat, cel puțin la nivel declarativ, spre valoarea de piață a bunurilor imobile. Prin reglementarea expresă a Sistemului RO e-Proprietate, legiuitorul creează cadrul juridic pentru una dintre cele mai sensibile reforme fiscale asumate de România prin PNRR, cu implicații directe atât asupra veniturilor bugetelor locale, cât și asupra sarcinii fiscale suportate de proprietari.

PNRR și pașii viitori pentru implementarea e-Proprietate

Rămân încă multe de făcut pentru alinierea efectivă la jaloanele asumate prin PNRR, în special jalonul 237, care presupune implementarea sistemului e-Proprietate și, implicit, trecerea la impozitarea pe baza valorii de piață (măsură amânată succesiv care pare că se concretizează începând cu 2027).

Legea nr. 239/2025 nu detaliază modul concret de utilizare și funcționare a sistemului e-Proprietate, aceste aspecte urmând să fie stabilite printr-un ordin al Ministrului Finanțelor. Potrivit legii, ordinul ar trebui emis în termen de trei luni de la intrarea în vigoare a actului normativ, perioadă în care autoritățile vor trebui să definească regulile de operare ale noului sistem.

În practică, rămâne de văzut dacă acest termen va fi respectat și dacă sistemul va putea fi operaționalizat corect și complet într-un interval de timp realist, având în vedere experiența altor proiecte majore de digitalizare ale administrației fiscale.

Ce ar însemna, concret, e-Proprietate

Impozitarea proprietăților pe baza valorilor reale de piață, determinate prin sistemul e-Proprietate, ar presupune o corelare directă între nivelul impozitelor locale și evoluția pieței imobiliare. Pe măsură ce prețurile proprietăților cresc sau scad, valorile de piață estimate ar urma să se ajusteze corespunzător, iar impozitele datorate să reflecte această dinamică.

Într-un context de creștere a pieței imobiliare, acest mecanism ar putea conduce la venituri suplimentare pentru bugetele locale. În schimb, într-un scenariu de corecție a pieței, nivelul impozitării s-ar putea reduce, diminuând presiunea fiscală asupra contribuabililor. Această abordare contrastează cu sistemul actual, bazat pe valori istorice sau grile administrative care, de multe ori, nu mai reflectă

realitatea pieței.

Provocări majore: implementare și date

Utilizarea unui sistem digitalizat de evaluare în masă nu este lipsită de provocări. Printre acestea se numără riscul unei implementări întârziate sau incomplete, dificultățile tehnice și de interoperabilitate între sistemele IT ale instituțiilor publice, dar și experiența anterioară a unor proiecte precum SAF-T, ghiseul.ro sau SPV (spațiul privat virtual) marcate de întârzieri și disfuncționalități tehnice.

De asemenea, colectarea datelor și stabilirea valorilor impozabile de piață ridică probleme practice importante. Conform detaliilor vehiculate public, valorile ar urma să fie determinate pe baza informațiilor din evidențele cadastrale și de carte funciară, din registrele autorităților fiscale locale și din datele privind tranzacțiile imobiliare. Precizia acestora va depinde, desigur, de calitatea datelor disponibile și de capacitatea instituțiilor publice implicate de a comunica eficient între ele.

Nu trebuie ignorată nici lipsa de acces la digitalizare pentru anumite categorii de contribuabili, cum ar fi persoanele în vârstă, precum și dificultatea estimării valorilor de piață pentru proprietăți atipice sau situate în zone fără/ cu puține tranzacții imobiliare.

La ce ne putem aștepta în perioada următoare

Impactul real al e-Proprietate va depinde, pe de o parte, de modul în care sistemul va fi implementat și operaționalizat și, pe de altă parte, de evoluția pieței imobiliare. Pentru anul 2026, Legea nr. 239/2025 prevede expres că impozitele locale pe clădiri și terenuri nu pot fi mai mici decât nivelul din 2025.

Începând cu 2027, odată cu trecerea la impozitarea pe baza valorii de piață, pot apărea însă surprize. Mai exact, în

funcție de dinamica pieței imobiliare și de metodologia efectiv utilizată pentru stabilirea valorilor de piață, nu este exclus ca, în anumite cazuri/ zone, impozitele locale să fie chiar mai mici decât cele din 2026. Rămâne de văzut așadar care va fi impactul real al trecerii la impozitarea unitară pe baza valorii de piață a proprietăților, odată cu operaționalizarea e-Proprietate. Între necesitatea unei impozitări mai corecte și riscul întârzierilor sau al disfuncționalităților, rezultatul final rămâne, deocamdată, deschis.