



# Asociația Orașelor din România

Președinte AOR Adrian Teban, Primarul Orașului Cugir

Mobil: 0723.589.103, E-mail: [informare@eor.ro](mailto:informare@eor.ro); [primar@primariacugir.ro](mailto:primar@primariacugir.ro),

Președinte Executiv Ionel Chiriță, Tel: 0744.385.323, E-mail: [ionel\\_chirita\\_apl@yahoo.com](mailto:ionel_chirita_apl@yahoo.com)

---

AOR-H Nr. 482 / 08.07.2022

**Către: Guvernul României**

**Domnului Nicolae-Ionel CIUCĂ, Prim-Ministru**

**Către : Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației**

**Domnului Attila Cseke, Ministru**

**Către: Ministerul Finanțelor**

**Domnului Adrian CĂCIU, Ministru**

**Referitor la : Proiectul ORDONANȚA pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, abrogarea unor acte normative și alte măsuri fiscale**

**Stimate domnule Prim-Ministru,**

**Stimați domni Miniștri,**

Ca reprezentantă legitimă a celor 216 unități administrativ-teritoriale cu statut de orașe (orașe mici și mijlocii) Asociația Orașelor din România (AOR) își exprimă îngrijorarea față de unele dintre prevederile proiectului de “ORDONANȚĂ pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, abrogarea unor acte normative și alte măsuri fiscale” întrucât nu este prezentată nicio analiză de impact financiar asupra bugetelor locale.

Introducerea modificărilor propuse prin proiectul de ordonanță conduce la diminuarea drastică a veniturilor pentru cea mai mare parte a unităților administrativ teritoriale, creează inechități mari în calcularea impozitelor ca urmare a folosirii unor valori de referință cuprinse în studii de piață cu grad redus de aplicare generalizată și întocmite pentru alte scopuri decât cel de bază de impozitare, iar în unele cazuri poate produce creșteri ale impozitelor și taxelor locale care cu greu ar putea fi suportate de contribuabili.

**Astfel că:**

**1.1. Referitor la stabilirea valorii impozabile a clădirilor:**

Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România sunt întocmite pentru uzul strict notarial stabilind valori minime imobiliare și nu valori medii. Birourile



# Asociația Orașelor din România

Președinte AOR Adrian Teban, Primarul Orașului Cugir

Mobil: 0723.589.103, E-mail: [informare@eor.ro](mailto:informare@eor.ro); [primar@primariacugir.ro](mailto:primar@primariacugir.ro),

Președinte Executiv Ionel Chiriță, Tel: 0744.385.323, E-mail: [ionel\\_chirita\\_apl@yahoo.com](mailto:ionel_chirita_apl@yahoo.com)

---

notariale calculează taxele/onorariile la valoarea din tranzacție și numai în cazul în care valoarea din tranzacție este mai mică decât valoarea din grilă, calculează taxele la valoarea din grilă. Ceea ce se propune în proiect este înlocuirea în cazul persoanelor juridice a unui raport de evaluare întocmit de un expert evaluator pentru un anumit spațiu, cu o valoare minimă dintr-un barem, ceea ce este în esență greșit.

Un alt exemplu pentru afirmația că propunerea din proiect este greșită - se depune în anul 2023 de către o persoană fizică la organul fiscal local declarația de impunere la care se anexează contractul de vânzare-cumpărare pentru un apartament – organul fiscal are la dispoziție valoarea de piață a apartamentului din contract, dar va aplica conform proiectului valoarea minimă imobiliară din grilă.

Pe de altă parte sistemul de impozitare din România are la bază declarația de impunere a contribuabilului. În baza declarației acestuia organul fiscal local emite decizia de impunere. Organul fiscal local poate determina din oficiu obligația fiscală în cazul nedepunerii declarației dacă deține elementele necesare. Organul fiscal local nu poate determina din oficiu valoarea de impozitare a clădirilor conform Studiilor de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România pentru că nu deține elementele necesare (suprafața clădirilor defalcată pe fiecare nivel în cazul persoanelor juridice, numărul de camere în cazul persoanelor fizice, confort, stare tehnică, finisaje, numărul de niveluri pentru parcarile subterane etc). Aceste date trebuie furnizate de către contribuabili prin completarea unei declarații în acest sens.

## **1.2.. Referitor la stabilirea valorii impozabile a terenurilor:**

Observăm din lectura proiectului că acest obiectiv nu s-a realizat. Impozitarea se face în continuare pe suprafață și nu pe valoare impozabilă. Singura modificare este includerea valorii de impozitare a terenului ocupat în valoarea apartamentului, ceea ce va duce la o situație inedită, în cazul în care proprietarul apartamentului este diferit de proprietarul terenului pe care este edificată construcția - proprietarul apartamentului va datora impozit pentru terenul deținut în proprietate de o altă persoană. Având în vedere că impozitul pe teren rămâne practic neschimbat modificarea termenului de plată pentru anul 2023 nu se justifică.

La o primă vedere, modificările propuse prin proiectul de Ordonanță referitoare la impozite și taxe locale vor conduce la o scădere drastică a veniturilor din impozitul pe proprietate (construcții și terenuri). Acest efect a generat următoarele:

a) Prin prevederile de la art. I punctele 98-100 se modifică modul de stabilire a valorii impozabile pentru clădiri și terenurile ocupate de acestea, în sensul stabilirii acestora pe baza studiilor de piață referitoare la valoarea orientativă privind proprietățile imobiliare din România, administrată de UNPR. Actuala modalitate de stabilire a valorii impozabile se baza pe tabelul prevăzut la alin. (2) al art. 57 din Codul fiscal, valoare ajustată conform dispozițiilor alin. (6) al aceluiași articol, pentru clădirile rezidențiale și pe baza valorii stabilite prin rapoarte de expertiză sau valoarea de construcție ori de transfer al dreptului de proprietate, pentru clădirile nerezidențiale.



# Asociația Orașelor din România

Președinte AOR Adrian Teban, Primarul Orașului Cugir

Mobil: 0723.589.103, E-mail: [informare@eor.ro](mailto:informare@eor.ro); [primar@primariacugir.ro](mailto:primar@primariacugir.ro),

Președinte Executiv Ionel Chiriță, Tel: 0744.385.323, E-mail: [ionel\\_chirita\\_apl@yahoo.com](mailto:ionel_chirita_apl@yahoo.com)

---

Valorile cuprinse în studiile de piață sunt în aproape toate cazurile inferioare celor din tabelul de la art. 457, în special în orașe și comune. Cu excepția câtorva orașe mari și foarte mari ( București, Cluj, Timișoara, etc) valorile din studiile de piață sunt inferioare celor calculate potrivit actualei reglementări cu peste 30%. Consecința directă este reducerea veniturilor din impozitul pe clădiri cu peste 30%.

b) Includerea calcului impozitului pe teren pentru terenul din intravilan situat sub construcții, prin însumarea valorii acestuia potrivit studiului de piață în valoarea impozabilă a construcțiilor, conduce la scăderea acestuia de 5-10 ori față de valorile actuale pe terenuri intravilane ocupate de construcții în suprafețe de până la 500 mp.

c) Diminuarea pe această bază a veniturilor bugetului local, pe lângă impactul asupra asigurării resurselor financiare pentru activitatea curentă, impactează negativ prin diminuarea capacității de îndatorare luată în calcul la avizarea contractării de împrumuturi.

d) Eliminarea ajustării în funcție de rangul localității și zona de amplasament a construcției, a valorii impozabilă conduce la crearea de inechități între proprietarii de imobile privind impozitele datorate. Studiile de piață sunt întocmite în baza tranzacțiilor imobiliare efectuate într-o localitate. Cu cât numărul acestora este mai mic cu atât relevanța lor este mai redusă/nesemnificativă ca bază de determinate a valorii impozabile a tuturor construcțiilor din acea localitate. În orașele mici și comune numărul de tranzacții imobiliare este de regulă nesemnificativ.

e) Precizăm faptul că indicatorii după care se calculează impozitul pe clădiri nu sunt aceiași cu cei specificați în „Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România, în sensul că, în studiile amintite se ține cont de numărul camerelor, etajul la care este situat imobilul, date ce nu se regăsesc în momentul de față în evidența fiscală. De asemenea, impozitul pe clădirile nerezidențiale s-a calculat în funcție de valoare și nu de suprafață.

Asta ar duce la modificarea bazei de date, ceea ce este imposibil.

f) De asemenea, menționăm că în studiu de piață, valorile sunt minimale, iar calculul impozitului în funcție de aceste valori ar duce la scăderea cuantumului impozitului. Potrivit actualelor reglementări valorile impozabile în funcție de care se calculează impozitul pe clădirile cu destinație rezidențială sunt aceleași și pentru case și pentru apartamente. În urma modificărilor propuse valorile impozabile în funcție de care urmează să se calculeze impozitul pe clădiri, cuprinse în Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România, sunt semnificativ mai mici pentru case decât pentru apartamente.

## **Astfel că:**

**I.** Așa cum reiese dintr-o analiză pe un oraș de categoria I, impozitul pe clădiri-apartamente va crește iar cel pe clădiri-case va scădea considerabil, rezultând din punctul nostru de vedere o impozitare inechitabilă. Nu putem face o estimare a impactului acestor modificări asupra bugetul local, întrucât există o serie de necunoscute, dar vom prezenta un studiu de caz.



# Asociația Orașelor din România

Președinte AOR Adrian Teban, Primarul Orașului Cugir

Mobil: 0723.589.103, E-mail: [informare@eor.ro](mailto:informare@eor.ro); [primar@primariacugir.ro](mailto:primar@primariacugir.ro),

Președinte Executiv Ionel Chiriță, Tel: 0744.385.323, E-mail: [ionel\\_chirita\\_apl@yahoo.com](mailto:ionel_chirita_apl@yahoo.com)

Denumire imobil	Suprafață	Valoare impozabilă actuală	Valoare impozabilă după modificări	Impozit actual	Impozit după modificări
Apartament cu 4 camere etaj I Zona A+ teren aferent - 22,42 mp	110,10	273460	310242	286	310
Casa -zona C + teren ocupat de cladire-98 mp	196	464700	165424	492	165

**II.** La nivelul unui oraș cu aproximativ 10.000 de locuitori, potrivit unei simulări privind calcularea impozitului pe clădiri și a impozitului și taxei pe teren, veniturile calculate potrivit noilor reglementări vor fi inferioare celor actuale cu peste 35%.

În sume, scăderile estimate față de cele actuale pe 2022 sunt următoarele:

Impozit pe clădiri stabilit potrivit actualei reglementări: 1.347.122

Impozit pe clădiri estimat pe baza modificărilor propuse: 862.158

**Diferență: 566.452**

Impozit/taxă pe teren stabilit potrivit actuale reglementări: 1.131.406

Impozit/taxă pe teren estimat cu modificările propuse: 780.670

**Diferență: 350.736**

**Total diferență (clădiri și teren) 917.188**

**În 2023 față de 2022 ar fi o scădere de 34,7%**

Pentru determinarea influențelor modificării, a fost efectuat un calcul comparativ a impozitului pe construcții și pe terenuri pentru o gospodărie atât pe baza actualei reglementări, cât și pe baza modificărilor propuse și utilizând studiul de piață al UNPR pe anul 2022 pentru respectivul oraș.

Rezultatul este cel din fișa de calcul:

BUNUL IMPOZABIL	Grila notarială lei/mp		Valori actuale Cod F.	
	Oraș	Sate	cu instal.	fără inst.
Apartamente < 40 mp	810	620	1000	600
Apartamente 40-70 mp	780	600	1000	600
Apartamente > 70 mp	750	570	1000	600
Case din chirpici etc.	430	260	300	200
Case din beton cărămidă	880	530	1000	600
Birouri administrative	920	560	valoare evaluată	
Spații comerciale	1070	640	sau inregistrata	



# Asociația Orașelor din România

Președinte AOR Adrian Teban, Primarul Orașului Cugir

Mobil: 0723.589.103, E-mail: [informare@eor.ro](mailto:informare@eor.ro); [primar@primariacugir.ro](mailto:primar@primariacugir.ro),

Președinte Executiv Ionel Chiriță, Tel: 0744.385.323, E-mail: [ionel\\_chirita\\_apl@yahoo.com](mailto:ionel_chirita_apl@yahoo.com)

Clădiri industriale metalic.	450	270	in evidente	
Clădiri industriale zidărie	520	310	fiscale	
Garaje metalice	500	300	125	75
Garaje zidărie	570	340	200	175
Anexe din lemn/metal etc.	85	54	125	75
Anexe zidărie	107	64	200	175
<b>TERENURI INTRAVILAN</b>				
suprafața până la 500 mp	57	39		
suprafața între 500-1500mp	34	17		
suprafața între 1500-5000 mp	17	19		
suprafața peste 5000 mp	4	3		
terenuri fără utilități în apropiere	3	3		
<b>CALCUL COMPARATIV</b>				
	<b>CODUL FISCAL EXISTENT</b>		<b>MODIFICARE</b>	
<b>Fisa 1 Oraș - Zona A</b>	min	max		
Casă cărămidă cu instalații, Sdc 120 mp.	221	552	106	211
Anexă din zidărie 80 mp	29	74	9	17
Garaj metalic 24 mp	6	14	12	24
Teren ocupat impozitat			13	26
<b>TOTAL CONSTRUCȚII</b>	<b>256</b>	<b>639</b>	<b>139</b>	<b>278</b>
Intravilan				
Teren cu construcții 500 mp din c.	262	655	145	361
224 mp ocupat cu construcții				
Teren arabil intravilan 1200 mp	10	10	10	10
Vii intravilan 500 mp	7	7	7	7
Extravilan				
Teren extravilan arabil 15000 mp	76	107	76	107
Fâneață extravilan 5000 mp	23	32	23	32
Livadă extravilan 500 mp	6	6	6	6
<b>TOTAL TEREN</b>	<b>383</b>	<b>817</b>	<b>267</b>	<b>523</b>
<b>TOTAL IMPOZIT</b>	<b>639</b>	<b>1456</b>	<b>406</b>	<b>801</b>
<b>%</b>			<b>63,53 %</b>	<b>55,01 %</b>

În concluzie, ținând cont de observațiile de mai sus, considerăm inoportune modificările propuse și imposibil de pus în practică.

**2. Analizând cele 108 puncte ale ART. I din prezentul proiect de ordonanță, facem următoarele propuneri și observații:**

**a) La punctul 6. La articolul 47, alineatul (1) și (2) se modifică și vor avea următorul cuprins:**



# Asociația Orașelor din România

Președinte AOR Adrian Teban, Primarul Orașului Cugir

Mobil: 0723.589.103, E-mail: [informare@eor.ro](mailto:informare@eor.ro); [primar@primariacugir.ro](mailto:primar@primariacugir.ro),

Președinte Executiv Ionel Chiriță, Tel: 0744.385.323, E-mail: [ionel\\_chirita\\_apl@yahoo.com](mailto:ionel_chirita_apl@yahoo.com)

---

„(1) În sensul prezentului titlu, o microîntreprindere este o persoană juridică română care îndeplinește cumulativ următoarele condiții, la data de 31 decembrie a anului fiscal precedent:

a) a realizat venituri, altele decât cele din consultanță și/sau management, în proporție de peste 80% din veniturile totale;

b) are cel puțin un salariat;

c) a realizat venituri care nu au depășit echivalentul în lei a 500.000 euro. Cursul de schimb pentru determinarea echivalentului în euro este cel valabil la închiderea exercițiului financiar în care s-au înregistrat veniturile;

d) are asociați/acționari care dețin peste 25% din valoarea/numărul titlurilor de participare sau al drepturilor de vot la cel mult trei persoane juridice române care se încadrează să aplice sistemul de impunere pe veniturile microîntreprinderilor, inclusiv persoana care verifică îndeplinirea condițiilor prevăzute de prezentul articol;

e) capitalul social al acesteia este deținut de persoane, altele decât statul și unitățile administrativ-teritoriale;

f) nu se află în dizolvare, urmată de lichidare, înregistrată în registrul comerțului sau la instanțele judecătorești, potrivit legii.

## OBSERVAȚIE

1. Modificările propuse la punctul 6. vor reduce drastic numărul microîntreprinderilor ceea ce va diminua semnificativ și sumele care se constituie, acum, surse de venit la bugetele locale, fapt pentru care solicităm inițiatorului să reanalizeze această modificare sau chiar să renunțe la această modificare.

**b) La punctul 98. Articolul 457 se modifică și va avea următorul cuprins:**

**„Art. 457 - Calculul impozitului/taxei pe clădirile rezidențiale**

(1) Pentru clădirile rezidențiale și clădirile-anexă aferente, impozitul/taxa pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote cuprinse între 0,1% - 0,2%, asupra valorii clădirii. Cota impozitului/taxei pe clădiri se stabilește prin hotărâre a consiliului local. La nivelul municipiului București, această atribuție revine Consiliului General al Municipiului București.

(2) Valoarea clădirii, exprimată în lei, se determină prin însumarea valorii clădirii, a clădirilor anexă, după caz, și a valorii suprafețelor de teren acoperite de acestea, cuprinse în Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România.”

## OBSERVAȚII

1. Propunem completarea acestui articol cu obligativitatea publicării Studiilor de piață privind proprietățile imobiliare din România administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România atât pe site-ul Uniunii Naționale a Notarilor Publici cât și pe site-ul Ministerului Finanțelor, după intrarea în vigoare a actului normativ cât și ori de câte ori acestea se modifică.



# Asociația Orașelor din România

Președinte AOR Adrian Teban, Primarul Orașului Cugir

Mobil: 0723.589.103, E-mail: [informare@eor.ro](mailto:informare@eor.ro); [primar@primariacugir.ro](mailto:primar@primariacugir.ro),

Președinte Executiv Ionel Chiriță, Tel: 0744.385.323, E-mail: [ionel\\_chirita\\_apl@yahoo.com](mailto:ionel_chirita_apl@yahoo.com)

---

2. Avertizăm că raportarea la grilele cuprinse în studiile de piață ale Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România nu este pertinentă, valorile impozabile se pot dubla în unele cazuri, conducând la imposibilitatea de a colecta impozitele sau să se diminueze semnificativ în alte cazuri.

c) La punctul 99. **Articolul 458 se modifică și va avea următorul cuprins:**

**„Art. 458 - Calculul impozitului/taxei pe clădirile nerezidențiale**

(1) Pentru clădirile nerezidențiale și clădirile-anexă, impozitul/taxa pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote cuprinse între 1% - 1,3%, asupra valorii clădirii. Cota impozitului/taxei pe clădiri se stabilește prin hotărâre a consiliului local. La nivelul municipiului București, această atribuție revine Consiliului General al Municipiului București.

(2) Pentru clădirile utilizate pentru activități din domeniul agricol, impozitul/taxa pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de 0,4% asupra valorii clădirii.

(3) Valoarea clădirii, exprimată în lei, se determină prin însumarea valorii clădirii, a clădirilor anexă, după caz, și a valorii suprafețelor de teren acoperite de aceste clădiri, cuprinse în Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România.”

**OBSERVAȚIE**

1. Creșterea de la 0,2 % la 1% a valorii minime în cazul cotei pentru clădirile nerezidențiale și clădirile-anexă va produce o creștere semnificativă pentru impozitul plătit de contribuabili, în cazul multor persoane fizice devenind greu de achitat.

2. Prin determinarea valorilor clădirilor prin folosirea valorilor cuprinse în Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România.” la care se poate adăuga și majorarea cu până la 50% a impozitelor și taxelor locale, acestea vor fi chiar de nesuportat.

d) La punctul 100. **Articolul 459 se modifică și va avea următorul cuprins:**

**„Art.459 - Calculul impozitului/taxei pe clădirile care cuprind spații cu destinație rezidențială și spații cu destinație nerezidențială**

(1) Pentru clădirile care au în componență atât spații cu destinație rezidențială cât și spații cu destinație nerezidențială, impozitul/taxa pe clădiri se determină în funcție de destinația suprafețelor cu o pondere mai mare (peste 50%) și se calculează prin aplicarea cotei corespunzătoare destinației majoritare, asupra valorii întregii clădirii. Cota impozitului/taxei pe clădiri se stabilește prin hotărâre a consiliului local. La nivelul municipiului București, această atribuție revine Consiliului General al Municipiului București.”

**OBSERVAȚIE**

1. Propunem reanalizarea acestuia prin prisma faptului că nedeclararea la organul fiscal local a suprafeței folosită în scop nerezidențial din cadrul unei clădiri cu destinație mixtă, prevăzută la art.



# Asociația Orașelor din România

Președinte AOR Adrian Teban, Primarul Orașului Cugir

Mobil: 0723.589.103, E-mail: [informare@eor.ro](mailto:informare@eor.ro); [primar@primariacugir.ro](mailto:primar@primariacugir.ro),

Președinte Executiv Ionel Chiriță, Tel: 0744.385.323, E-mail: [ionel\\_chirita\\_apl@yahoo.com](mailto:ionel_chirita_apl@yahoo.com)

---

459, alin. (3), nu are nicio implicație fiscală, în situația în care conform alin. (1), pentru a suprafață cu o pondere mai mare de 50% destinație nerezidențială, aceasta este deja impozitată ca și o clădire nerezidențială, cota aplicându-se la valoarea întregii clădiri, fie că aceasta este declarată sau nedeclarată.

2. Prin urmare, susținem impozitarea în proporțiile în care suprafețele sunt folosite ca spații rezidențiale, respectiv spații nerezidențiale.

3. În plus, potrivit art. 38 alin. (3) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, „(3) Utilizarea unor explicații prin norme interpretative este permisă numai în măsura în care ele sunt strict necesare pentru înțelegerea textului. **Nu este permisă prezentarea unor explicații prin folosirea parantezelor.**”

”(2) În cazul acestor clădiri, contribuabilii au obligația de a declara la organul fiscal local, în vederea stabilirii destinației finale a clădirii, suprafața folosită în scop nerezidențial, însoțită de documentele doveditoare, cu excepția celor aflați în baza de date a unității administrativ-teritoriale. Declarația la organul fiscal local se face în termen de 30 de zile de la data oricăror modificări privind suprafețele nerezidențiale.

(3) În situația în care contribuabilii nu declară la organul fiscal local suprafața folosită în scop nerezidențial potrivit alin. (2), impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei corespunzătoare clădirilor nerezidențiale asupra valorii întregii clădiri aflată în evidențele organului fiscal local.”

## OBSERVAȚIE:

Impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei corespunzătoare clădirilor nerezidențiale asupra valorii întregii clădiri aflată în evidențele organului fiscal local doar până în momentul declarării la organul fiscal local, a suprafețelor folosite ca spații rezidențiale, respectiv spații nerezidențiale.

e) La punctul 101. **Articolul 460 se modifică și va avea următorul cuprins:**

**„Art.460 – Reguli privind calculul impozitului/taxei pe clădiri**

[ ... ]

”(5) În situația în care Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România nu conțin informații despre clădirile sau terenurile acoperite de aceste clădiri de pe raza unei unități administrativ-teritoriale, pentru determinarea valorii, se vor folosi datele referitoare la unități administrativ-teritoriale similare și apropiate geografic care dețin informații în aceste Studii, sau prin excepție, ultima valoare impozabilă înregistrată în evidențele organului fiscal, modalități care vor fi stabilite prin hotărâre a consiliului local.





# Asociația Orașelor din România

Președinte AOR Adrian Teban, Primarul Orașului Cugir

Mobil: 0723.589.103, E-mail: [informare@eor.ro](mailto:informare@eor.ro); [primar@primariacugir.ro](mailto:primar@primariacugir.ro),

Președinte Executiv Ionel Chiriță, Tel: 0744.385.323, E-mail: [ionel\\_chirita\\_apl@yahoo.com](mailto:ionel_chirita_apl@yahoo.com)

---

## OBSERVAȚIE

1. Stabilirea valorii impozabile pentru un imobil, prin folosirea unor date ale unor unități administrativ-teritoriale similare și apropiate geografic, va crea confuzie și implicit o aplicare neunitară a legislației. Propunem completarea acestuia cu sintagma „similare ca rang” (comună cu comună, oraș cu oraș). De asemenea, sintagma „apropiate geografic” trebuie definită sau înlocuită cu un termen clar și precis, care să excludă orice echivoc.

2. De asemenea, la excepția ridicată la art. 460, alin. (5), prin luarea în calcul a ultimei valori impozabile înregistrată în evidențele organului fiscal local va determina utilizarea unei metode de calcul bazată pe o legislație anterioară, diferită de cea propusă prin prezentul proiect de act normativ cu consecință în aplicarea neunitară a sistemului fiscal nou introdus.

### **Prin urmare, propunem reformularea articolului și eliminarea excepției.**

„(7) Organele fiscale locale întocmesc și transmit contribuabililor comunicări referitoare la valoarea impozabilă a clădirilor și terenurilor acoperite de acestea și impozitul aferent acestora, calculate în baza valorilor cuprinse în Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România.

(8) În situația în care contribuabilii nu răspund organului fiscal local în termen de 30 de zile de la primirea comunicării, se consideră acceptare tacită a datelor înscrise în comunicare.”

## OBSERVAȚII

1. Organul fiscal local primește atribuții suplimentare, costurile pentru emiterea și expedierea acestor comunicări fiind ridicate. Impactul financiar implicat, respectiv obligativitatea comunicării noii valori impozabile a clădirii și terenurilor și a impozitului aferent acestora, calculate în baza valorilor cuprinse în studiile de piață. Comunicarea presupune costuri suplimentare care vor fi suportate din bugetul propriu al fiecărei unități administrativ-teritoriale. [de exemplu, suma la nivel național pentru comunicarea impozitului pentru circa 8,5 milioane proprietăți (clădiri-gospodării) situate pe teritoriul României, la o valoare medie a unei scrisori recomandate de 7 lei, va fi de 59.500 mii lei – cheltuială minimă, neluând în considerare eventualitatea mai mult decât probabilă ca să existe mai mulți co-proprietari suma ce se poate minim dubla].

2. De asemenea, având în vedere prevederile art. 95 alin. (2) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, care prevede că „Organul fiscal emite decizie de impunere ori de câte ori acesta stabilește sau modifică baza de impozitare ca urmare a unei verificări documentare, a unei inspecții fiscale ori a unei verificări a situației fiscale personale, efectuate în condițiile legii.”, constatăm că întocmirea și transmiterea către contribuabili a comunicărilor referitoare la valoarea impozabilă a clădirilor și terenurilor acoperite de acestea, respectiv impozitul aferent se va face anual, odată cu actualizarea Studiilor de piață privind proprietățile imobiliare din România administrate de UNNPR.

3. Totodată, și în cuprinsul Notei de fundamentare se face referire la faptul că, nu mai este necesară indexarea anuală cu rata inflației având în vedere că Studiile de piață privind proprietățile imobiliare din România administrate de UNNPR se actualizează anual. În acest sens, considerăm necesar introducerea unei prevederi cu privire la termenul privind actualizarea Studiilor de piață privind proprietățile imobiliare din România administrate de UNNPR.



# Asociația Orașelor din România

Președinte AOR Adrian Teban, Primarul Orașului Cugir

Mobil: 0723.589.103, E-mail: [informare@aor.ro](mailto:informare@aor.ro); [primar@primariacugir.ro](mailto:primar@primariacugir.ro),

Președinte Executiv Ionel Chiriță, Tel: 0744.385.323, E-mail: [ionel\\_chirita\\_apl@yahoo.com](mailto:ionel_chirita_apl@yahoo.com)

4. În plus, nu se specifică ce se întâmplă în cazul în care nu avem acordul tacit al contribuabilului.

f) La punctul 103. La articolul 465, partea dispozitivă a alineatelor (2) și (7) se modifică și va avea următorul cuprins:

(...)

„(2) În cazul unui teren amplasat în intravilan, înregistrat în registrul agricol la categoria de folosință terenuri cu construcții, impozitul/taxa pe teren se stabilește prin înmulțirea suprafeței terenului, exprimată în hectare, din care se scad suprafețele de teren acoperite de clădiri, cu suma corespunzătoare prevăzută în următorul tabel:

(...)

(7) În cazul unui teren amplasat în extravilan, impozitul/taxa pe teren se stabilește prin înmulțirea suprafeței terenului, din care se scad suprafețele de teren acoperite de clădiri, exprimată în hectare, cu suma corespunzătoare categoriei de folosință prevăzută în tabelul următor și cu coeficientul de corecție corespunzător zonei și rangului localității:”

## OBSERVAȚIE

Pentru terenurile extravilane considerăm o eroare impozitarea în funcție de rangul localității și a celor patru zone stabilite care nu are nicio legătură cu potențialul economic al terenului (nici ca potențial privind valoarea producției și nici al valorii de vânzare-cumpărare a acestora), fapt pentru care **solicităm stabilirea unor coeficienți de corecție care să țină cont de zona geografică, de categoria de folosință și de gradul de fertilitate a terenului**. Spre exemplu în Polonia, impozitul pe terenuri agricole (Podatek rolny): se percepe proprietarilor în baza suprafeței agricole cultivate. Calculul se bazează pe „hectarul convențional”, la care se aplică un coeficient multiplicator care ține cont de fertilitatea terenului, localizarea lui și sistemul de cultivare practicat.

g) La punctul 104. La articolul 465, după alineatul (7<sup>1</sup>), se introduce un nou alineat, alin. (7<sup>2</sup>), cu următorul cuprins:

„(7<sup>2</sup>) Pentru aplicarea dispozițiilor alin. (7), coeficientul de corecție corespunzător zonei și rangului localității este prevăzut în tabelul următor:

Zona în cadrul localității	Rangul localității					
	0	I	II	III	IV	V
A	2,60	2,50	2,40	2,30	1,10	1,05
B	2,50	2,40	2,30	2,20	1,05	1,00
C	2,40	2,30	2,20	2,10	1,00	0,95
D	2,30	2,20	2,10	2,00	0,95	0,90



# Asociația Orașelor din România

Președinte AOR Adrian Teban, Primarul Orașului Cugir

Mobil: 0723.589.103, E-mail: [informare@aor.ro](mailto:informare@aor.ro); [primar@primariacugir.ro](mailto:primar@primariacugir.ro),

Președinte Executiv Ionel Chiriță, Tel: 0744.385.323, E-mail: [ionel\\_chirita\\_apl@yahoo.com](mailto:ionel_chirita_apl@yahoo.com)

---

## OBSERVAȚIE

1. Alin. (7<sup>2</sup>), nou introdus, în opinia noastră, consfințește discriminarea locuitorilor micilor orașe și municipii puși să plătească impozite și taxe locale duble (în cazul impozitelor terenurilor extravilane chiar și de 3 sau 5 ori mai mari) față de locuitorii comunelor, condițiile de viață fiind în multe cazuri similare.

## ATENȚIONARE:

Această situația a motivat, cu câțiva ani în urmă, locuitorii unui oraș să treacă orașul la rangul de comună, reușind acest lucru prin Legea nr. 37/2019, dată de Parlament.

2. Considerăm că dacă se dorește menținerea acestei diferențe de impozitare a clădirilor, terenurilor extravilane și terenurilor intravilane între unitățile administrativ-teritoriale din mediul mic urban și comune, trebuie să fie acceptate bugete diferite, chiar dacă nu în aceeași proporție cu diferența de impozitare, ținând cont de faptul că:

a) Majoritatea unităților administrativ-teritoriale din mediul mic urban (orașe și municipii) organizează și asigură funcționarea unor servicii publice de diversitate, mărime și complexitate sporite, care deserveșc, pe lângă locuitorii acestor UAT-uri și locuitorii din comunele învecinate (spitale/secții externe ale spitalelor județene/centre medicale de permanență; licee/școli profesionale; servicii de evidență informatizată a persoanei; creșe/centre pentru servicii sociale, servicii voluntare pentru situații de urgență ș.a.);

b) Mai mult de o treime din populația României (peste 7,5 milioane de cetățeni) beneficiază de serviciile publice pe care le organizează, finanțează/cofinanțează și gestionează unitățile administrativ-teritoriale cu statut de oraș, beneficiarii fiind cele 2,5 milioane de locuitori ai orașelor, la care se adaugă peste 5,0 milioane de locuitori ai comunelor învecinate.

c) Dintre toate unitățile administrativ teritoriale ale căror locuitori beneficiază de aceste servicii publice, doar orașele susțin, din bugetele proprii, efortul financiar pentru susținerea funcționării acestora, comunele nealocând bani pentru funcționarea acestor servicii publice.

d) Siguranța pacienților din spitale și a elevilor din liceele pe care primarii și consiliile locale din unitățile administrativ-teritoriale cu statut de oraș le administrează, cât și calitatea tuturor serviciilor publice prestate nu pot fi asigurate fără o finanțare suficientă care să asigure îndeplinirea atribuțiilor pe care autoritățile administrației publice locale le au, potrivit Constituției și legilor în vigoare, în fapt bugetul minim de funcționare al unui oraș, exprimat în lei/locuitor, fiind mai mic decât bugetul minim de funcționare al comunelor din jurul acestuia.

**h) La punctul 105. La articolul 489, alineatele (1) și (2) se modifică și vor avea următorul cuprins:**

”(1) Autoritatea deliberativă a administrației publice locale, la propunerea autorității executive, poate majora sau diminua impozitele și taxele locale cu până la 50%, în funcție de următoarele criterii: economice, sociale, geografice, urbanistice, precum și de necesitățile bugetare locale, cu excepția taxelor prevăzute la art. 494 alin. (10) lit. b).”



# Asociația Orașelor din România

Președinte AOR Adrian Teban, Primarul Orașului Cugir

Mobil: 0723.589.103, E-mail: [informare@aor.ro](mailto:informare@aor.ro); [primar@primariacugir.ro](mailto:primar@primariacugir.ro),

Președinte Executiv Ionel Chiriță, Tel: 0744.385.323, E-mail: [ionel\\_chirita\\_apl@yahoo.com](mailto:ionel_chirita_apl@yahoo.com)

---

## Considerăm că:

1. O astfel de prevedere duce la inexistența predictibilității pentru agenții economici, privitoare la impozite și taxe, cu efecte negative asupra dezvoltării sau menținerii unei afaceri.

2. Competiția politică locală poate să diminueze drastic veniturile în bugetele locale prin diminuarea impozitelor și taxelor locale cu până la 50%, mai ales când majoritatea în consiliul local nu lucrează în echipă cu primarul.

3. Așadar, având în vedere impactul financiar asupra bugetelor locale, propunem eliminarea sintagmei referitoare la diminuarea impozitelor și taxelor locale, întrucât există în acest sens facilități fiscale prevăzute de actele normative în vigoare ale căror aplicare determină compensarea facilităților prin alocații suplimentare de la bugetul de stat (de exemplu Ordonanța Guvernului nr. 27/1996 privind acordarea de facilități persoanelor care domiciliază sau lucrează în unele localități din Munții Apuseni și în Rezervația Biosferei Delta Dunării).

### i) La 108. Articolul 495<sup>1</sup> se modifică și va avea următorul cuprins:

”(1) Pentru anul 2023, consiliile locale adoptă hotărâri privind nivelurile impozitelor și taxelor locale, în termen de 60 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a prezentului cod. La nivelul municipiului București, această atribuție revine Consiliului General al Municipiului București.

## OBSERVAȚIE

Pentru anul fiscal 2023 au fost deja actualizate impozitele și taxele locale cu valoarea inflației.

”(2) Pentru anul 2023, primul termen de plată a impozitului pe clădiri și a impozitului pe teren, prevăzut la art. 462 alin. (1) și art. 467 alin. (1), se prorogă de la 31 martie 2023 la 30 iunie 2023.

(3) Prin excepție de la prevederile art. 462 alin. (2) și art. 467 alin. (2), pentru anul 2023, contribuabilii care achită integral, până la 30 iunie 2023, impozitul pe clădiri și impozitul pe teren beneficiază de bonificația stabilită de consiliul local.”

## OBSERVAȚII

1. Considerăm că se pune mare presiune pe autoritățile publice locale.

2. Cum este posibil să întocmim un buget în care să estimăm mare parte a veniturilor la jumătatea anului?

3. În plus, nu este de ignorat nici valoarea bonificațiilor în condițiile în care va fi destul de greu să ne descurcăm cu resursele existente până la sfârșitul lunii iunie.

4. Dacă termenul de plată se prorogă de la 31 martie 2023 la 30 iunie 2023, ținând cont de faptul că prima rectificare a bugetului de stat va avea loc cu data de 1 iulie 2023, va fi perturbată activitatea unităților administrativ-teritoriale, prin lipsa încasărilor la bugetele locale, **fapt pentru care propunem eliminarea acestei prevederi.**

**Ca urmare a observațiilor menționate, considerăm că:**



# Asociația Orașelor din România

Președinte AOR Adrian Teban, Primarul Orașului Cugir

Mobil: 0723.589.103, E-mail: [informare@eor.ro](mailto:informare@eor.ro); [primar@primariacugir.ro](mailto:primar@primariacugir.ro),

Președinte Executiv Ionel Chiriță, Tel: 0744.385.323, E-mail: [ionel\\_chirita\\_apl@yahoo.com](mailto:ionel_chirita_apl@yahoo.com)

---

- A. Perpetuarea practicilor actuale de taxare a proprietății, care țin cont în mod exclusiv de rangul localității, zonă respectiv categorie de folosință – nu face decât să mențină starea de dependență a localului față de bugetul central, fapt pentru care considerăm că impozitarea/taxarea proprietăților imobiliare trebuie făcute ținând cont nu doar de valoarea lor de piață la un anumit moment ci și în funcție de beneficiile pe care le pot aduce acestea, respectiv chiria care poate fi încasată sau producția ce poate fi obținută în cazul clădirilor/terenurilor extravilane.
- B. Titlul IX din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare trebuie preluat în Codul finanțelor publice locale, astfel cum este și în Hotărârea Guvernului nr. 285/2017 pentru aprobarea Tezelor prealabile ale proiectului Codului finanțelor publice locale, precum și în Programul de guvernare;
- C. Ținând cont de faptul că prevederile propunerii legislative în forma actuală au implicații previzibil devastatoare asupra bugetelor locale, putând da peste cap întreaga activitate a administrației publice locale, în opinia noastră, actuala formă supusă dezbaterii publice a proiectului privind *“Proiectul ORDONANȚA pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, abrogarea unor acte normative și alte măsuri fiscale”* ar trebui rescrisă de către inițiator (cu mai multă atenție, folosind studii de impact care să arate o analiză clară a efectelor acestor modificări asupra bugetelor locale, bazată pe simulări) și readusă în dezbateri, după ce vor fi preluate toate observațiile pe care MDLPA le va primi de la partenerii de dialog, considerăm că este necesară consultarea structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale, conform prevederilor art. 86 al Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale H.G. nr. 635/2022 privind procedura de consultare a structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale la elaborarea proiectelor de acte normative.

Asigurându-vă de cele mai distinse sentimente de prețuire, Asociația Orașelor din România dorește continuarea dialogului cu Executivul, în poziția de parteneri în cadrul unor dezbateri reale asupra sistemului de taxare a proprietății, în beneficiul colectivităților noastre locale, garantându-vă colaborarea noastră promptă și onestă.

**Cu deosebită considerație,**

**Adrian Teban,**  
Președinte AOR

**Ionel Chiriță,**  
Președinte executiv