



PARLAMENTUL ROMÂNIEI

EXPUNERE DE MOTIVE

Piața construcțiilor de locuințe a cunoscut evoluții oscilante extreme, de la explozia din perioada 2003 – 2008, așa-numitul *boom* imobiliar, la criza paralizantă începută în 2008-2009. Dobândirea unei locuințe rămâne una din preocupările esențiale în societatea românească, în special pentru tineri. Dacă politica bancară a fost principala cauză a blocajului imobiliar apărut la sfârșitul anului 2008, aceasta nu a fost singura, iar factorii de decizie au manifestat preocupări constante pentru stimularea construcției și achiziției de locuințe. Programul guvernamental „Prima casă” și TVA redus la locuințe sunt astfel de măsuri compensatorii și stimulative destinate revigorării pieței imobiliare.

Cadrul legislativ actual nu face distincție între imobilul clădire, construit exclusiv cu destinația comercializării, ca marfă, de către o societate sau o persoană fizică autorizată (PFA) și o locuință edificată pentru folosința proprie.

Dezvoltatorul imobiliar construiește cu forțe proprii, în cadrul și potrivit obiectului de activitate – ca activitate de producție – o clădire, obținând un produs finit destinat ulterior comercializării, ca marfă. În prezent, potrivit legii, după finalizarea construcției și obținerea produsului finit, constructorul este obligat să înregistreze imobilul edificat la compartimentul de impozite și taxe locale, în vederea impozitării, având obligația să depună mai multe documente printre care enumer: autorizația de construcție, procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, documentele cadastrale pentru suprafața de teren ocupată, balanțe analitice, note contabile care atestă valoarea cladirii, fișe de cont etc. Totodată, constructorul este obligat să înregistreze construcțiile obținute, ca produse finite, respectiv, marfă, potrivit obiectului de activitate autorizat, în condițiile legii.

Dezvoltatorul imobiliar este un producător, iar marfa sa o constituie unitățile locative destinate comercializării. Scopul său este **valorificarea construcțiilor**, fie prin vânzare, **fie prin cedarea folosinței – închiriere, leasing, comodat ș.a.**



PARLAMENTUL ROMÂNIEI

Din acest punct de vedere, similitudinea dintre producătorul de imobile construite și producătorul de mijloace de transport este, practic, perfectă. În ambele cazuri marfa produsă este destinată comercializării, potrivit obiectului de activitate, și este supusă înregistrării, în vederea impozitării, impozitul făcându-se venit al autorității locale. Diferența, potrivit cadrului legal actual, este dată de faptul că impozitarea, în cazul mijloacelor de transport, se face doar după prima înregistrare/înmatriculare – din coroborarea dispozițiilor art. 471 alin. (1) și (2) din Codul Fiscal –, până la acest moment fiind considerate marfă, în timp ce, în cazul imobilelor construite, înregistrarea și impozitarea se realizează obligatoriu de la data finalizării construcției, chiar dacă nu sunt comercializate, iar utilizarea acestora nu a început.

Mai mult decât atât, prin înregistrarea la compartimentul de impozite și taxe locale, dezvoltatorul imobiliar este obligat să reevalueze după trei ani produsul său finit (marfa) ca „activ imobiliar”, impozitat ca atare, deși acesta este destinat vânzării, în scopul obținerii de venituri, ca marfă, așa cum am mai arătat. Construcțiile realizate sunt, într-adevăr, proprietatea dezvoltatorului imobiliar, dar aceeași situație este valabilă pentru toți producătorii, aceștia fiind proprietarii produselor finite obținute, până la vânzarea lor.

Mai ales în perioada de vârf a crizei imobiliare, când lipsa de lichidități bănești a blocat majoritatea tranzacțiilor, s-au înregistrat perioade de ani de zile între momentul finalizării construcției și momentul vânzării sau cedării folosinței.

Dincolo de pierderile comerciale firești în cazul mărfii deținute pe stoc o perioadă îndelungată, pentru constructori se adaugă pierderi bănești semnificative prin obligarea la plata impozitului pe clădiri înainte de valorificarea produsului finit. Într-o asemenea situație, dezvoltatorii imobiliari au la dispoziție doar două variante: fie includ sumele plătite ca impozit pe clădiri în prețul de vânzare a imobilului, fie nu includ aceste sume în preț, în speranța deducerii acestor cheltuieli la momentul vânzării. În ambele variante, se produce o disfuncție comercială într-un domeniu de activitate în care preocuparea și sprijinul autorităților trebuie să se manifeste constant.



PARLAMENTUL ROMÂNIEI

Tocmai de aceea am făcut prezenta propunere legislativă, pe de o parte, în considerarea aplicării unui regim just și echilibrat pentru toți producători de bunuri, iar pe de altă parte, în considerarea efectelor benefice, din punct de vedere economic și social, ale unui asemenea sprijin fiscal.

În același timp, sumele aparent „pierdute” de comunitatea locală se vor recupera prin efectul stimulativ al măsurii propuse, dezvoltatorii imobiliari fiind încurajați să investească în realizarea de construcții noi, diminuându-se presiunea pe care o generează acumularea acestor cheltuieli neproductive. Totodată, trebuie avut în vedere faptul că principalii beneficiari ai construcțiilor noi sunt tinerii, pentru care prețul poate fi mai accesibil dacă dezvoltatorul nu va mai fi obligat să mențină un preț ridicat generat de cheltuielile a căror justificare nu se poate explica din punct de vedere economic. Subliniez faptul că scutirea nu se aplică construcțiilor destinate folosinței proprii, iar în cazul valorificării, aceasta încetează, atât în momentul primei vânzări, cât și în cazul începerii utilizării, fie de către constructor, fie prin cedarea folosinței.

La momentul dezbaterii noului Cod Fiscal, aceste propuneri au fost unanim acceptate și au fost introduse în forma adoptată la Senat. Fără vreo explicație sau argument, la Camera Deputaților, s-a revenit la forma inițiatorului, această modificare fiind implicit exclusă. Toți specialiștii consultați, inclusiv deputații și senatorii, susțin fără rezerve propunerea prezentă.

Având în cele arătate, vă rog să susțineți adoptarea prezentei propuneri legislative.

Inițiator,

senator PSD

Șerban NICOLAE