



Grant Thornton

An instinct for growth™

Impozitul pe construcții

Grant Thornton România

31 Martie 2014

AGENDĂ



1. Ce reprezintă?



2. Contribuabili obligați la plata impozitului pe construcții



3. Cota și baza de impozitare



4. Declarație și plată



5. Impact



Ce reprezintă?

Ce reprezintă? (1)

Impozitul pe construcții reprezintă venit al **bugetului de stat**

≠

Impozitul pe clădiri, deja existent, care reprezintă venit al **bugetelor locale**

Ce reprezintă? (2)

Impozitul pe construcții

- ✓ Introdus prin O.U.G. nr. 102/14.11.2013
- ✓ Se aplică începând cu anul 2014 persoanelor juridice române, cu excepția celor menționate expres în lege
- ✓ De fapt este un impozit pe soldul unui cont contabil și nu pe construcții
- ✓ Poate genera o scădere a investițiilor
- ✓ Modifică rata efectivă de impozitare a persoanelor juridice

Ce reprezintă? (3)

Impozitul pe clădiri

- ✓ Persoanele juridice sunt taxate cu un procent (0.25%-1.50%) din valoarea de inventar/valoarea contabilă a clădirilor/valoarea de contract (pentru imobilele care fac obiectul contractelor de leasing).
- ✓ Procentul poate fi majorat până la 40% în cazul în care clădirile nu sunt reevaluate într-o perioadă de maxim 3-5 ani.

Ce reprezintă? (4)

- ✓ Taxele pe proprietatea imobiliară sunt cele mai detestate taxe, atât de către contribuabilii persoane fizice, cât și de persoanele juridice, întrucât stabilirea lor nu ține cont de veniturile realizate de contribuabili și nici de capacitatea acestora de plată.
- ✓ Reprezintă impozite pe investiții și dezvoltare, iar în cazul persoanelor fizice pot duce adesea la înstrăinarea proprietății imobiliare din lipsa fondurilor necesare pentru plata lor.
- ✓ Considerăm că impozitul pe construcții este o taxă ineficientă economic și fiscal deoarece este colectată numai cu scopul de a colecta venituri la buget.



Contribuabili obligați la plata impozitului pe construcții

Contribuabili obligați la plata impozitului pe construcții

- ✓ Persoanele juridice române, altele decât instituțiile publice, institutele naționale de cercetare-dezvoltare și entitățile fără scop patrimonial
- ✓ Persoanele juridice străine care desfășoară activitate prin intermediul unui sediu permanent în România
- ✓ Persoanele juridice cu sediu social în România înființate potrivit legislației europene

! În cazul operațiunilor de **leasing financiar**, calitatea de contribuabil o are utilizatorul, iar în cadrul operațiunilor de **leasing operațional**, calitatea de contribuabil o are locatorul.



Cota și baza de impozitare

Cota și baza de impozitare (1)

Cota de impozitare este de **1,5%** și se aplică asupra **valorii construcțiilor existente în patrimoniul contribuabililor** la data de 31 decembrie a anului anterior (construcțiile prevăzute în grupa 1 din Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe), **din care se scade:**

- ✓ Valoarea clădirilor pentru care se datorează impozit pe clădiri, potrivit prevederilor titlului IX („Impozite și taxe locale”), de către contribuabil sau proprietar, după caz (inclusiv valoarea lucrărilor de reconstruire, modernizare, consolidare, modificare sau extindere pentru clădirile închiriate, luate în concesiune, aflate în administrare ori în folosință);
- ✓ Valoarea construcțiilor aflate sau care urmează să fie trecute în proprietatea statului sau a unităților administrativ teritoriale;

Cota și baza de impozitare (2)

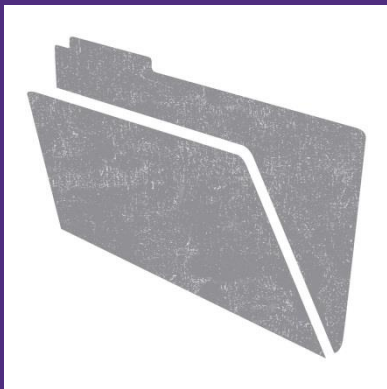
- ✓ Valoarea construcțiilor din subgrupa 1.2.9. „Terase pe arabil, plantații pomicole și viticole din Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.2139/2004, cu modificările ulterioare.
- De asemenea, orice operațiuni de majorare sau scădere a soldului debitor al construcțiilor vor trebui luate în considerare la calculul impozitului pe construcții datorat pentru anul următor.
- Cheltuiala cu impozitul pe construcții este cheltuială deductibilă la stabilirea profitului impozabil.



Declarare și plată

Declarare și plată

- ✓ Impozitul pe construcții se calculează și se declară până la data de 25 mai inclusiv a anului pentru care se datorează impozitul.
- ✓ Plata se face în două rate egale, până la datele de 25 mai și 25 septembrie inclusiv.
- ✓ Contribuabilii nou înființați datorează impozitul pe construcții începând cu anul fiscal următor.



Impact

Impact (1)

Nou-introdusul impozit pe construcții va avea un impact major asupra companiilor din domenii precum: telecomunicații, energie, petrol și gaze, minerit, imobiliare, însă companiile din multe alte industrii pot fi afectate.

Impactul semnificativ se datorează faptului că grupa de mijloace fixe pentru care se aplică impozitul include un număr mare de active, fiind astfel vorba de o extindere dramatică a bazei de impozitare.

De asemenea, construcțiile care fac obiectul acestui impozit au, de obicei, valori foarte mari.

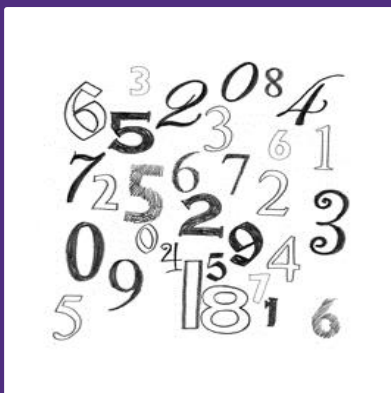
Impact (2)

Dintre acestea, amintim:

- ✓ Centrale electrice și construcții pentru transportul energiei electrice;
- ✓ Sonde de țiței, gaze și sare;
- ✓ Platforme marine de foraj și extracție;
- ✓ Turnuri de extracție minieră, puțuri de mină;
- ✓ Rampe de încărcare-descărcare;
- ✓ Coșuri de fum și turnuri de răcire;
- ✓ Construcții agricole;
- ✓ Construcții hidrotehnice;
- ✓ Infrastructură transport feroviar / rutier;
- ✓ Infrastructură drumuri;
- ✓ Linii și cabluri aeriene de telecomunicații;
- ✓ Platforme, turnuri și piloni metalici pentru antene de radiotelefonie, telefonie mobilă, radio și TV.

Impact (3)

- ! Extinderea bazei de impozitare asupra unor construcții cu valori, de obicei, semnificative => impact asupra bugetelor și fluxurilor de numerar ale companiilor.
- ! Neclarități în ceea ce privește aplicabilitatea: construcții eoliene, panouri solare.



Concluzii

Concluzii

- ! Datorită colectării relativ ușoare, taxele pe clădiri/construcții sunt preferate de autoritățile fiscale.
- ! Taxele pe proprietăți imobiliare reprezintă o frână în calea dezvoltării economice, a investițiilor și a economiei de piață.
- ! Folosirea criteriului utilizării activului imobiliar generează distorsiuni în mecanismele economiei de piață și deschide calea către stabilirea de taxe locale supra-dimensionate pentru mediul de afaceri.

Întrebări





Grant Thornton

An instinct for growth™

Vă mulțumim!

Emilia Moise

Head of Tax Department

T +4021 320 23 28

emilia.moise@ro.gt.com



www.grant-thornton.ro

© 2014 Grant Thornton România. All rights reserved.

Grant Thornton Romania is a member firm of Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International).

Grant Thornton International and the member firms are not a worldwide partnership.

Services are delivered independently by the member firms.