

Impozitarea clădirilor în România. Eficiență, echitate, predictibilitate.

Gabriel Biriș, Avocat

Tax EU Forum

5 februarie 2026, JW Marriott

BIRIȘ GORAN
LEGAL + TAX

1. Scurt istoric

I. **Până în 2025**, impozitul / taxa pe clădiri („**IC**”) era stabilit în funcție de proprietar:

Pentru persoane fizice: $IC = p\% * VI$

- $p\%$: 0,1%
- $VI = VI/m^2 * S (m^2) * q$
unde $q = 0,9 - 2,6$, în funcție de rangul / zona în cadrul localității
- existau reduceri (10% / 20%), în funcție de vechime
- existau majorări (65% / 150% / 300%), pentru a doua / a treia / a patra clădire și următoarele + majorări pentru clădiri $> 150 m^2$ (5% pentru fiecare $50 m^2$)

Pentru persoane juridice: $IC = p \% * VI$

- $p\%$: 0,25% - 1,5%, stabilit prin HCL / HCMB
- limita maximă putea fi majorată cu 20%
- VI = valoare de inventar / reevaluată
- cote majorate pentru clădiri a căror valoare nu era evaluată:
 - 10 – 20% - 3 ani
 - 30 – 40% - 5 ani

2. Consecințe

- ⇒ riscuri imense și multe litigii pentru nedepunerea reevaluării sau erori de formă la înregistrarea în contabilitate;
- ⇒ costuri mari de administrare (reevaluări periodice la 3 ani);
- ⇒ fluctuații ale veniturilor UAT, în funcție de valorile de piață;
- ⇒ diferențe uriașe de impozit între persoane fizice și persoane juridice, pentru aceeași clădire.

Ex. apartament de 100 m² în București, preț 150.000 Euro:

- Persoana fizică: $I = 935 \text{ lei/m}^2 * 100 * 2,6 * 0,1\% = 240 \text{ lei}$
- Persoana juridică: $I = 150.000 * 4,5 * 1,5\% = 10.125 \text{ lei (+4220\%)} \Rightarrow$ imposibilitatea dezvoltării pieței „*built to rent*” de către companii

3. Propuneri de reformă în 2012 (AMCHAM)

- valoarea de impunere determinată unitar, conform regulilor existente la persoane fizice;
- diferențierea impozitului doar în funcție de utilizare (rezidențial sau nerezidențial), prin cotele de impozit (mai mari la nerezidențial);
- recomandarea a fost preluată de FMI și a dus la (mini)reforma din NCF.

4. Mini-Reforma din Noul Cod Fiscal (2016)

- Diferențiere cote:
 - clădiri cu destinație rezidențială (0,08 – 0,2%)
 - clădiri cu destinație nerezidențială (0,2% - 1,3%, + 50%)
- S-a păstrat și posibilitatea stabilirii de cote diferite în funcție de proprietar (persoană fizică / persoană juridică), între aceleași limite
⇒ 4 categorii + 2 categorii (utilizare mixtă) ⇒ 6 moduri de stabilire a impozitului
- Valoarea impozabilă calculată însă la fel pentru persoane fizice / rezidențial (conform valorilor din tabel) și pentru restul (preț achiziție / cost achiziție / reevaluare la 5 ani)
- Cote majorate la 2% (persoane fizice, nerezidențial) și 5% (persoane juridice), pentru nedepunerea reevaluarilor la 5 ani.

5. Tentativă de reformă OG nr. 16/2022

- **Clădiri cu destinație rezidențială:** minim 0,1% din valorile cuprinse în studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de UNNPR
- **Clădiri cu destinație nerezidențială:** min 0,5% din valoarea de achiziție / costul construcției / valorile rezultate din evaluări / reevaluări (max. 5 ani)
 - fără limită maximă pentru cote ⇒ impredictibilitate majoră, în special pentru persoane juridice!
 - au fost abrogate prin OUG nr. 124/2024, fiind imposibil de aplicat
 - **OUG nr. 124/2024 reglementează RO e-Proprietatea**

6. Modificări din 2026

- Pentru clădiri cu destinație rezidențială deținute de persoane fizice, valoarea impozabilă / m² a fost majorată la 2677 lei/mp (+79%)
- Au fost eliminate reducerile pentru apartamente în clădiri cu > 8 apartamente, > 3 etaje (0,1 reducere coeficient ajustare) și clădirile vechi (10 / 20 / 30%)
- Au fost eliminate scutiri
- Au fost abrogate: alin. (1) – clădiri rezidențiale și alin. (4) – clădiri mixte, ale art. 460 – Clădiri deținute de persoane fizice (Legea nr. 239/2025)
- Nu a fost modificat alin. (2) – clădiri nerezidențiale
- A fost prorogată pentru 2027 abrogarea alin. (1) și (4) ale art. 460 (OUG nr. 85/2025)

6. Modificări din 2026 (continuare)

- Aparent, s-a dorit aplicarea cotelor de impozit mai mari de la clădirile nerezidențiale și la clădirile rezidențiale deținute de persoane juridice ⇒ **creșteri masive la chirii pentru locuințele închiriate de persoane juridice**
- Prorogarea intrării în vigoare a fost necesară pentru a evita imposibilitatea stabilirii de impozite pentru clădiri rezidențiale / mixte deținute de persoane juridice !!!

7. Din 2027: RO e-Proprietatea

Ce este e-Proprietatea?

- Structură de specialitate în cadrul MFP, constituită în vederea asigurării îndeplinirii obligației asumate prin PNRR referitor la impozitarea clădirilor la valoarea de piață
- Gestionează date și informații fiscale despre proprietățile imobiliare din România

Întrebări:

- Ce poate face RO e-Proprietatea în plus față de ce face, de decenii, UNNPR?
- Dacă nu a putut fi implementată impozitarea în funcție de valorile orientative stabilite de UNNPR, cum poate fi folosit RO e-Proprietatea în acest scop?

8. Opinia noastră

- **RO e-Proprietatea poate genera haos în domeniu, cu multe costuri inutile pentru Ministerul Finanțelor Publice / Direcțiile de impozite și taxe locale**
- **Vor exista, în mod cert, situații în care impozitul pe locuințe va crește exagerat (500 – 1.000%), după creșterea de 80% din 2026 (deci creșteri de 1.000 – 2.000% față de 2025)**
- **Impredictibilitate costuri cu impozitul pentru contribuabili / venituri pentru UAT-uri**
- **Se păstrează un sistem de impunere care sancționează investițiile de calitate**

9. Soluția

Revenirea la propunerea din 2012!

Avantajele soluției:

- simplu de administrat
- elimină distorsiunile dintre persoane fizice și persoane juridice
- predictibilitate impozite de plată/ colectate, valorile efective de plată putând fluctua semnificativ
- nu descurajează investițiile in clădiri de calitate
- respectă și angajamentul din PNRR, valorile impozabile/mp stabilite în prezent pentru clădirile cu destinații rezidențiale deținute de persoane fizice fiind în linie cu prețurile de construcții (540 – 1.400 Euro/m²)

10. Dar...

De ce să fie simplu (și ieftin), când poate fi complicat (și scump)?



Muțumesc!

BIRISGORAN.RO