

# ANALIZA COMPARATIVĂ A SISTEMULUI DE IMPOZITARE A BUNURILOR IMOBILE ÎN DIFERITE ȚĂRI

Nadejda NEGRU, st. gr. EI-1211

Universitatea Tehnică a Moldovei

**Abstract:** *Ca știință impozitarea bunurilor imobile studiază metodele și principiile impozitării patrimoniului, efectele economice. Impozitul pe bunurile imobiliare este o plată obligatorie la bugetul local, care se stabilește reieșind din valoarea bunurilor imobiliare, baza impozabilă fiind considerată valoarea estimată a acestor bunuri. Obiectele impunerii sunt bunurile imobiliare, inclusiv terenurile, clădirile, construcțiile, apartamentele și alte încăperi izolate, a căror strămutare este imposibilă fără cauzarea de prejudicii destinației lor. Subiecții impunerii sînt persoanele juridice și persoanele fizice rezidenți și nerezidenți ai unei țări.*

**Cuvinte cheie:** *Sistem de impozitare, bun imobil, piața imobiliară, cotă de impozit, perioada fiscală, contribuabil, impozit local, bază impozabilă.*

Impozitarea este activitatea îndreptată la crearea bazei informaționale despre subiecții și obiectele impunerii fiscale orientată la calcularea sumelor impozitelor și organizarea colectării impozitelor. Această activitatea este actuală în zilele noastre deoarece tot mai multe bunuri imobile sunt supuse impozitării. Taxele colectate în urma impozitării bunurilor imobile ajung nemijlocit în bugetul de stat.

## **Impozitarea bunurilor imobile în Republica Moldova**

Impozit pe bunurile imobiliare – impozit local care reprezintă o plată obligatorie la buget de la valoarea bunurilor imobiliare.

Obiecte ale impunerii sînt bunurile imobiliare, inclusiv terenurile (terenuri cu destinație agricolă, terenuri destinate industriei, transporturilor, telecomunicațiilor și terenurile cu alte destinații speciale) din intravilan sau din extravilan, clădirile, construcțiile, casele de locuit individuale, apartamentele și alte încăperi izolate, inclusiv bunurile imobiliare aflate la o etapă de finisare a construcției de 50% și mai mult, rămase nefinisate timp de 3 ani după începutul lucrărilor de construcție. Baza impozabilă a bunurilor imobiliare constituie valoarea estimată a acestor bunuri. [2]

Cotele impozitului pe bunurile imobiliare:

- Pentru bunurile imobiliare cu destinație locativă (apartamente și case de locuit individuale, terenuri aferente acestor bunuri) din municipii și orașe, inclusiv din localitățile aflate în componența acestora, cu excepția satelor (comunelor) ce nu se află în componența municipiilor Chișinău și Bălți; pentru garajele și terenurile pe care acestea sînt amplasate, loturile întovărășirilor pomicole cu sau fără construcții amplasate pe ele:

- cota maximă – 0,3% din baza impozabilă a bunurilor imobiliare;
- cota minimă – 0,05% din baza impozabilă a bunurilor imobiliare.

Cota concretă se stabilește anual de către autoritatea reprezentativă a administrației publice locale, dar în limitele stabilite de lege.

- Pentru terenurile agricole cu construcții amplasate pe ele:
  - cota maximă – 0,3% din baza impozabilă a bunurilor imobiliare;
  - cota minimă – 0,1% din baza impozabilă a bunurilor imobiliare.
- Pentru bunurile imobiliare cu altă destinație decît cea locativă sau agricolă, inclusiv exceptînd garajele și terenurile pe care acestea sînt amplasate și loturile întovărășirilor pomicole cu sau fără construcții amplasate pe ele – 0,1% din baza impozabilă a bunurilor imobiliare.

Autoritatea executivă a administrației publice locale monitorizează deciziile consiliului local privind aplicarea impozitului pe bunurile imobiliare pe teritoriul administrat, le prezintă organelor fiscale în termen de 10 zile de la data adoptării lor și le aduce la cunoștință contribuabililor.

Calcularea impozitului se face după următorul procedeu: Suma impozitului pentru bunurile imobile ale persoanelor fizice și gospodăriilor țărănești, se calculează anual pentru fiecare obiect al impozitării pornindu-se de la valoare estimată a bunurilor imobile calculată la 1 ianuarie anul respectiv de către serviciile de colectare a impozitelor și taxelor locale ale primăriilor cu participarea inspectoratelor fiscale.

Perioada fiscală este anul calendaristic.

Termenele achitării impozitului:

- Impozitul pe bunurile imobiliare se achită de către subiectul impunerii în părți egale nu mai târziu de 15 august și 15 octombrie a anului curent.
- Contribuabilii care achită suma integrală a impozitului pentru anul fiscal în curs pînă la 30 iunie a anului respectiv beneficiază de dreptul la o reducere cu 15% a sumei impozitului ce urmează a fi achitat.
- Întreprinzătorii individuali al căror număr mediu anual de salariați, pe parcursul perioadei fiscale, nu depășește 3 unități și care nu sînt înregistrați ca plătitori de T.V.A. achită impozitul pe bunurile imobiliare pînă la 25 martie a perioadei fiscale următoare celei de gestiune.
- Persoanele juridice și persoanele fizice care dobîndesc bunurile imobiliare după 30 iunie a perioadei fiscale respective achită impozitul pe bunurile imobiliare nu mai târziu de 25 martie a perioadei fiscale următoare celei de gestiune.

Impozitul pe bunurile imobiliare se achită la bugetele unităților administrativ-teritoriale de la locul amplasării obiectelor impunerii.

De la achitarea impozitului sunt scutiți:

- Autoritățile publice și întreprinderile finanțate de la bugetele de toate nivelurile;
- Societățile orbilor, surzilor și invalizilor și întreprinderile create pentru realizarea scopurilor statutare ale acestor societăți;
- Persoanele de vîrstă pensionară, invalizii de gradul I, II și III, invalizii din copilărie precum și participanții la acțiunile de luptă pentru apărarea integrității teritoriale și independenței Republicii Moldova;
- Familiile militarilor căzuți în acțiunile de luptă pentru apărarea integrității și independenței R.Moldova;
- Banca Națională a Moldovei; [2]

#### Impozitarea bunurilor imobile în diferite țări.

##### **România**

Orice persoană care are în proprietate o clădire situată în România datorează anual impozit pentru acea clădire, exceptând cazul în care în prezentul titlu se prevede diferit. În cazul în care o clădire se află în proprietatea comună a două sau mai multe persoane, fiecare dintre proprietarii comuni ai clădirii datorează impozitul pentru spațiile situate în partea din clădire aflată în proprietatea sa. În cazul în care nu se pot stabili părțile individuale ale proprietarilor în comun, fiecare proprietar în comun datorează o parte egală din impozitul pentru clădirea respectivă.

Calcularea impozitului pentru persoanele fizice ce dețin imobile. Pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote cuprinse între 0,2-1,3% asupra valorii care poate fi:

- a) valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat în ultimii 5 ani anteriori anului de referință;
- b) valoarea finală a lucrărilor de construcții, în cazul clădirilor noi, construite în ultimii 5 ani anteriori anului de referință;
- c) valoarea clădirilor care rezultă din actul prin care se transferă dreptul de proprietate, în cazul clădirilor dobândite în ultimii 5 ani anteriori anului de referință.

Persoanele fizice care au în proprietate două sau mai multe clădiri datorează un impozit pe clădiri, majorat după cum urmează:

- a) cu 65% pentru prima clădire în afara celei de la adresa de domiciliu;
- b) cu 150% pentru a doua clădire în afara celei de la adresa de domiciliu;
- c) cu 300% pentru a treia clădire și următoarele în afara celei de la adresa de domiciliu.

Calculul impozitului/taxei pe clădirile deținute de persoanele juridice:

- Pentru clădirile rezidențiale aflate în proprietatea sau deținute de persoanele juridice, impozitul/țaxa pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote cuprinse între 0,08%-0,2% asupra valorii impozabile a clădirii.

- Pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea sau deținute de persoanele juridice, impozitul/țaxa pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote cuprinse între 0,2%-1,3%, inclusiv, asupra valorii impozabile a clădirii.

- Pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea sau deținute de persoanele juridice, utilizate pentru activități din domeniul agricol, impozitul/țaxa pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de 0,4% asupra valorii impozabile a clădirii.

Termenele de achitare a impozitului:

- Impozitul/taxa pe clădiri se plătește anual, în două rate egale, până la datele de 31 martie și 30 septembrie inclusiv.

- Pentru plata cu anticipație a impozitului pe clădiri, datorat pentru întregul an de către contribuabili, până la data de 31 martie a anului respectiv, se acordă o bonificație de până la 10%, stabilită prin hotărâre a consiliului local. La nivelul municipiului București, această atribuție revine Consiliului General al Municipiului București.

- Impozitul anual pe clădiri, datorat aceleiași buget local de către contribuabili, persoane fizice sau juridice, de până la 50 lei inclusiv, se plătește integral până la primul termen de plată. În cazul în care contribuabilul deține în proprietate mai multe clădiri amplasate pe raza aceleiași unități administrativ-teritoriale, suma de 50 lei se referă la impozitul pe clădiri cumulat.

Cota impozitului pe clădiri se stabilește prin hotărâre a consiliului local. La nivelul municipiului București, această atribuție revine Consiliului General al Municipiului București. [1]

### **Spania**

Persoanele ce închiriază bunuri imobiliare în Spania sunt obligați să plătească impozite în această țară, indiferent dacă sunt sau nu rezidenți fiscali în Spania. Persoanele care trăiesc mai mult de 183 de zile în Spania într-un an fiscal dat (1 ianuarie-31 decembrie) sunt considerate ca fiind rezidenți în scopuri fiscale, chiar dacă nu au obținut un permis de ședere spaniol.

Anul fiscal în Spania este anul calendaristic, care rulează de la 1 ianuarie-31 decembrie.

Rata impozitului pe venit pentru nerezidenți este de 24% din venitul brut, fără deduceri permise pentru cheltuieli. Termenul de depunere pentru declarațiile fiscale trimestriale este data de 20 a lunii următoare trimestrului în care chiria a fost primită respectiv de 20 aprilie, pentru primul trimestru Ianuarie - Martie.

În Spania impozitele pe proprietate locale (ratele) se bazează pe valoarea proprietății și în general, variază între 0,4% - 1,1%. Prețurile depind dacă proprietatea face parte din spațiu rural sau urban și variază în funcție de regiune. Ele sunt, în general, din septembrie până în noiembrie a fiecărui an.

Taxele ce prevăd vânzarea de bunuri de către un nerezident este în prezent plătește la 19,5% din câștigul de la proprietate (20% în perioada ianuarie- 1 iulie 2015). Cumpărătorul trebuie să rețină un impozit de Trezorerie publică la 3% din prețul de achiziție la momentul vânzării și să plătească-l la autoritățile fiscale în termen de o lună de transfer. [4]

### **Franța**

Bugetul municipalității și departamentelor intercomunale sunt parțial finanțate din taxa de proprietate pe clădiri, care contribuie la dezvoltarea facilităților comunitare și serviciilor oferite. Ca proprietar, chiriaș unei clădiri, trebuie să plătești această taxă în fiecare an. Persoanele în vârstă sau cu handicap, de mijloace modeste, pot beneficia de reducerea taxei pe proprietate asupra proprietăților construite pentru locuința lor principală. Proprietatea construită denotă construcțiile și clădirile ridicate deasupra solului sau construite subteran. Obiectivele comerciale și cele industriale (depozite, ateliere de lucru, rezervoare, silosuri); terenurile pentru uz industrial sau comercial (arhive de bunuri) sau folosite în anumite condiții pentru publicitate; navele utilizate la un punct fix și amenajate pentru locuințe, comerț sau industrie sunt supuse impozitării.

Proprietățile ce sunt scutite de impozit : clădirile rurale ce sunt utilizate pentru uz agricol (hambare, mansarde, subsoluri, beciuri).

Impozitul pe clădiri se stabilește de către fiecare localitate în parte în raza căreia este amplasat imobilul. Impozitul se stabilește în funcție de situație la 1 ianuarie, anul fiscal. Spre exemplu dacă sunteți proprietar la 1 ianuarie a anului curent și doriți pe parcurs să-l vindeți, oricum ve-ți achita impozit. Calculul impozitului depinde de valoarea cadastrală de închiriere a proprietății. Rata aplicată bazei de impozitare, sunt votate de locale autoritățile: municipii, intermunicipale și departamente.

Cota maximă constituie +0,6% și cota minimă + 0,1. Deja fiecare localitate decide ce procent de impozitare va adopta. Impozitul de locuințe poate fi plătit până la mijlocul lunii noiembrie (data de 16). Termenele de plată diferă în funcție de faptul dacă plata se face printr-o scrisoare trimisă de internet sau pe site-ul de taxe, însă pentru acest an data limită a fost prelungită până pe 23 noiembrie și respectiv 28 noiembrie. Impozitul pe locuință este egală cu baza de impozitare înmulțită cu ratele stabilite de către autoritățile locale. [3]

### **Italia**

Taxa municipală achitată pentru proprietate. ICI (imposta Comunale sugli Immobili (impozitul pe proprietate locală) este un impozit local, care afectează toate bunurile (terenuri și clădiri), situate în Italia și trebuie să fie plătite de către proprietar, uzufructuar (persoana care are dreptul la utilizarea altuia proprietate) și proprietarul altor drepturi reale, cum ar fi utilizarea sau de reședință.

Reglementările privind impozitul curent prevăzute două obligații diferite: Declarația ICI și plata a impozitului ICI.

Declarația ICI. Oricine care devine titularul unuia dintre drepturile menționate mai sus trebuie să depună o declarație a municipiului (orașului) în perimetrul căreia este amplasată clădirea.

Plata impozitului ICI. ICI trebuie să fie achitat la municipalitate unde este situată clădirea și este perceput la o rată dependentă din venitul cadastral-reevaluate. Rata, care variază de la o municipalitate la alta, este stabilit la nivel local, în fiecare an.

ICI trebuie să fie plătite pentru anul în curs și taxa poate fi achitată la oficiul poștal cu un formular de plată poștal (după buletin) sau prin formularul de "F24", în conformitate cu următoarele termene: 30 Iunie: contribuabilul poate alege să facă o plată parțială (Calculat pe baza de proprietate asupra activelor pentru perioada 1ianuarie-30 iunie) sau pentru a face plata integrală imediat (legate de dreptul de proprietate asupra activului în Perioada de la 1ianuarie -31 decembrie)

20 Decembrie: în cazul în care o plată parțială a fost făcută în luna iunie, soldul trebuie să fie plătite și se calculează conform funcțională diferența dintre valoarea totală a taxei pentru întregul an și plata parțială a făcut în luna iunie. Prima plată a ICI (de exemplu, prima plată după ce a cumparat o proprietate) trebuie făcută conform cu termenele de mai sus și este egală cu impozitul acumulate de la data achiziției a activelor până la 30 iunie sau 31 decembrie. [5]

#### **Concluzii:**

În ceea ce privește comparația dintre cotele impozitului pe bunuri imobile din Republica Moldova și alte țări, putem afirma că România și Spania au cele mai mari cote de impozitare a bunurilor imobile, iar țara noastră - cele mai mici. Acest lucru este datorat faptului că situația financiară a populației este instabilă în comparație cu alte țări ale lumii. Termenele de achitare a impozitului diferă în dependență de fiecare țară în parte. Stabilirea impozitelor în fiecare țară se stabilește de către consiliile locale ale fiecărei localități. În final pot afirma că impozitarea bunurilor imobile are un impact pozitiv asupra asigurării statului cu mijloace financiare. În concluzie aș putea menționa că sistemul de impozitare în republica Moldova este unul bine organizat. Însă pentru a fi posibil de adunat toate taxele pe bunurile imobile în bugetul statului, apare necesitatea de a evalua proprietățile ce nu au fost supuse acestui proces.

#### **Bibliografie:**

1. Impozitarea bunurilor imobile în România  
[https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/Legislatie\\_R/Cod\\_fiscal\\_norme\\_2015.htm#noua](https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/Legislatie_R/Cod_fiscal_norme_2015.htm#noua)  
[Accesat 23.11.2015].
2. Impozitarea bunurilor imobile în Republica Moldova  
[http://www.lex.md/fisc/codfiscaltxtro.htm#TITLUL\\_VI](http://www.lex.md/fisc/codfiscaltxtro.htm#TITLUL_VI) [Accesat 23.11.1015].
3. Impozitarea bunurilor imobile în Franța  
[http://www.impots.gouv.fr/portal/dgi/public/particuliers.impot?espId=1&pageId=part\\_impot\\_foncier&impot=TFB&sfid=50](http://www.impots.gouv.fr/portal/dgi/public/particuliers.impot?espId=1&pageId=part_impot_foncier&impot=TFB&sfid=50) [Accesat 23.11.1015].
4. Impozitarea bunurilor imobile în Spania  
[http://www.ptireturns.com/en/tax\\_info/es.php](http://www.ptireturns.com/en/tax_info/es.php) [Accesat 22.11.1015].
5. Impozitarea bunurilor imobile în Italia  
<http://milan.angloinfo.com/information/money/general-taxes/property-tax/>[Accesat 22.11.1015].