IMPOZITUL PE AVERE VS IMPOZITUL PE BUNURILE IMOBILIARE (Aspecte teoretico-practice)

Vlad VLAICU
CZU: 347.2:336.21 d.vlaicu@mail.ru

Odată cu instituirea la 29.01.2016 a impozitului pe avere, a apărut incertitudinea – reprezintă sau nu impozitul pe avere o impunere dublă, luând în considerare existența și a impozitului pe bunurile imobile, pentru elucidarea sub toate aspectele a prezentei dileme fiind necesară o cercetare a elementelor acestor impozite.

Astfel, conform art.6 Cod fiscal, în sistemul impozitelor generale de stat legiuitorul a inclus impozitul pe avere, destinația acestuia fiind Bugetul de stat, iar în sistemul impozitelor și taxelor locale – impozitul pe bunurile imobiliare, acesta din urmă constituind venituri ale bugetele unităților administrativ-teritoriale.

Impozitul pe avere, constituie o plată obligatorie, în formă pecuniară, achitată de către persoanele fizice pentru bunurile imobiliare cu destinaţie locativă (case, apartamente etc.) inclusiv căsuţele de vacanţă, în cazul în care acestea au minim 120 m^2 și cumulativ costul acestora depășește 1,5 mil. lei [1, art. 287^1- 287^3].

Subiecţii impunerii, conform art.287^2 *Cod fiscal* sunt persoanele fizice proprietari ai bunurilor imobiliare cu destinaţie locativă, inclusiv căsuţele de vacanţă (cu excepţia terenurilor), ce se află pe teritoriul Republicii Moldova, indiferent dacă sunt în proprietate individuală, în proprietate comună în diviziune sau proprietate comună în devălmăşie.

Legiuitorul explică în alin. (2) a aceleiași norme modul de impozitare în cazul în care bunurile imobiliare deținute se află în proprietate (în folosinţă) comună în diviziune a mai multor persoane, subiect al impunerii fiind considerată fiecare dintre aceste persoane, în cota-parte care îi revine.

De asemenea și în cazul în care bunurile imobiliare se află în proprietate comună în devălmăşie, subiectul impunerii fiind considerat, în baza acordului comun, unul din proprietari (coproprietari), toţi

proprietarii (coproprietarii) purtând răspundere solidară pentru achitarea impozitelor [art.$287^{2,}$ alin. (3)].

Obiect al impunerii şi baza impozabilă, conform art. 287^{3}, îl constituie bunurile imobiliare cu destinaţie locativă, inclusiv căsuţele de vacanţă (cu excepţia terenurilor), precum şi cotele-părţi, a căror totalitate valorează minim 1,5 milioane lei și au suprafaţa totală minimă de 120 m^2. Baza impozabilă a bunurilor imobiliare constituie valoarea estimată a acestor bunuri, apreciată de către Agenția Servicii Publice, deci a bunurilor imobile ce nu sunt evaluate de ASP nu i se vor aplica impozitul pe avere, spre deosebire de impozitul pe bunurile imobiliare. Bunurile imobiliare cu destinaţie locativă, potrivit HG nr. 1303 din 24.11.2004, includ construcţiile şi încăperile izolate destinate predominant locuirii permanente şi activităţilor complementare ei, precum şi terenurile pe care sunt amplasate, respectiv, construcțiile auxiliare aferente caselor de locuit individuale constituie obiecte ale impunerii.

Cota impunerii pe avere reprezintă 0,8% din baza impozabilă, pentru perioada fiscală de an calendaristic, calcularea impozitului şi prezentarea avizelor de plată efectuându-se de către Serviciul Fiscal de Stat până la 10 decembrie, pentru situaţia existentă la 1 noiembrie, iar termenul de achitare fiind până la 25 decembrie a anului în curs.

Impozitul pe bunurile imobiliare este o plată obligatorie, în formă pecuniară achitată în bugetul local de către persoanele fizice sau juridice ce au în proprietate sau posesie bunuri imobiliare, şi anume, terenuri, clădiri, construcţii, apartamente, case și alte încăperi a căror strămutare este imposibilă fără cauzarea de prejudicii destinației lor.

Subiecții impunerii în conformitate cu art. 277 Cod fiscal sunt persoanele fizice şi persoanele juridice rezidente şi nerezidente ale Republicii Moldova: a) proprietarii bunurilor imobiliare de pe teritoriul Republicii Moldova; b) arendaşii unui bun imobiliar agricol proprietate privată, dacă contractul de arendă nu prevede altfel; c) deținătorii drepturilor patrimoniale asupra bunurilor imobiliare proprietate publică de pe teritoriul Republicii Moldova; d) arendaşii sau locatarii bunurilor imobiliare ale autorităţilor publice şi ale instituţiilor finanţate de la bugetele de toate nivelurile; e) locatarii bunurilor imobiliare – în cazul contractului de leasing financiar; f) arendaşii sau locatarii bunurilor

imobiliare proprietate privată a nerezidenţilor Republicii Moldova, dacă contractul de arendă/locaţiune nu prevede altfel.

Obiect al impunerii sunt bunurile imobiliare menţionate anterior, inclusiv terenurile din intravilan sau din extravilan, clădirile, construcţiile, casele de locuit individuale, apartamentele şi alte încăperi izolate, inclusiv bunurile imobiliare aflate la o etapă de finisare a construcţiei de minim 50%, rămase nefinisate timp de 3 ani de la începutul lucrărilor de construcţie [1, art. 278].

Referindu-ne la cotele impozitului pe bunurile imobile legiutorul în marea majoritate le-a lăsat la discreția autorităților locale, stabilind în art. 280 Cod fiscal doar cota minimă și cea maximă, iar cota concretă urmând a fi stabilită prin Deciziile Consiliilor locale. Astfel *cotele* impozitului pe bunurile imobiliare sunt:

a) pentru bunurile imobiliare cu destinaţie locativă (apartamente şi case de locuit individuale, terenuri aferente acestor bunuri); pentru garajele şi terenurile pe care acestea sunt amplasate, loturile întovărăşirilor pomicole cu sau fără construcţii amplasate pe ele:

- cota maximă – 0,4% din baza impozabilă a bunurilor imobiliare;
- cota minimă – 0,05% din baza impozabilă a bunurilor imobiliare.
- a[1]) pentru terenurile agricole cu construcţii amplasate pe ele:
- cota maximă – 0,3% din baza impozabilă a bunurilor imobiliare;
- cota minimă – 0,1% din baza impozabilă a bunurilor imobiliare.

b) pentru bunurile imobiliare cu altă destinaţie decât cea locativă sau agricolă, inclusiv exceptând garajele şi terenurile pe care acestea sunt amplasate şi loturile întovărăşirilor pomicole cu sau fără construcţii amplasate pe ele – 0,3% din baza impozabilă a bunurilor imobiliare.

Responsabil de calcularea impozitului pe bunurile imobiliare este în cazul persoanei fizice ce nu practică activitatea de antreprenoriat și a gospodăriei țărănești – serviciul de colectare a impozitelor și taxelor, care calculează suma impozitului şi expediază contribuabilului avizul de plată; în cazul persoanei fizice ce practică activitatea de antreprenoriat și a celor juridice – înșişi aceștia, urmând a calcula și achita de sine stătător impozitul pe venit [1, art. 281].

Termenul de plată a impozitului pe bunurile imobiliare în cazul bunurilor imobiliare existente şi/sau dobândite până la data de 25 septembrie inclusiv a anului fiscal în curs – nu mai târziu de data de 25 septembrie a anului curent [1, art. 282].

Legiuitorul a prevăzut însă și facilități pentru contribuabilii de bună – credință – care achită suma integrală a impozitului – până la 30 iunie a anului respectiv, aceştia beneficiind de dreptul la o reducere de 15%. Prin derogare de la prevederile art. 282 alin. (1) Cod fiscal al RM, întreprinzătorii individuali, gospodăriile ţărăneşti (de fermier) al căror număr mediu anual de salariaţi, pe parcursul perioadei fiscale, nu depăşeşte trei unităţi şi care nu sunt înregistraţi ca plătitori de TVA achită impozitul pe bunurile imobiliare până la 25 martie a perioadei fiscale următoare celei de gestiune. Totodată, prin derogare de la prevederile art. 282 alin. (1) Cod fiscal al RM, persoanele juridice şi persoanele fizice care dobândesc bunurile imobiliare după 25 septembrie a perioadei fiscale respective achită impozitul pe bunurile imobiliare nu mai târziu de 25 martie a perioadei fiscale următoare celei de gestiune.

Evaluarea bunurilor imobiliare în scopul impozitării o face Agenția Servicii Publice care odată la 3 ani reevaluează bunurile imobile în modul stabilit de Guvern, fapt ce reiese din conținutul art. 279 alin. (5) Cod fiscal al RM.

Sunt scutiţi total de plata impozitului pe bunurile imobiliare în conformitate cu art. 283 Cod fiscal al RM autorităţile publice finanţate din buget, societatea orbilor, surzilor, invalizilor, instituţiile penitenciare, organizaţiile religioase, misiunile diplomatice etc. De asemenea au scutiri parţiale la achitarea impozitului pe bunurile imobiliare în conformitate cu Anexa la titlul VI Cod fiscal al RM pensionarii, persoanele invalide, familiile celor decedaţi în război, celor ce au participat la lichidarea avariei de la Cernobâl, în funcție de preţul imobilului şi amplasarea acestuia etc.

În final, constatăm că suntem în prezența a două impozite diferite, cu destinații bugetare diferite și aparent nu ar trebui să existe dubla impunere, impozite ce se aplică reușit în mai multe state, totuși însă avem situații când subiecții impunerii și obiectul impunerii coincide în cazul ambelor impozite, în cazul dat fiind prezente toate caracteristicile

unei impuneri duble, cu toate că poziția Serviciului Fiscal de Stat este contrară – „nu există dublă impunere, întrucât impozitul pe avere este un alt impozit, precum şi faptul că modul de aplicare în cazul acestor două impozite diferă”(2). Cu titlu de exemplificare: Ceban Petru deține o casă în mun.Chișinău, de 160 m^2, evaluate de Agenția Servicii Publice la 1,6 mil. lei, acesta fiind obligat a achita impozitul pe avere în sumă de 12.800 lei și impozitul pe bunurile imobile în sumă de 4.800 lei. Subiectul și obiectul impunerii sunt identici, diferă doar denumirea impozitului, termenele de plată, destinația acestuia etc., în opinia simplului cetățean aici fiind anume dubla impunere. Nu întotdeauna însă suntem în prezența dublei impuneri, impozitul pe bunurile fiind mai larg, aplicându-se tuturor bunurilor imobile, inclusiv celor cu destinația locativă, la care se aplică impozitul pe avere. Pentru evitarea și respectarea întocmai a principiilor fiscalității ar fi cazul de a interveni cu o propunere de *lege ferenda,* și anume, de a modifica art. 283 Cod fiscal prin includerea la scutiri totale de impozitul pe bunurile imobile ale bunurilor pe care s-a aplicat impozitul pe avere, iar pentru a nu crea deficit în bugetul local, ar fi corect a defalca din bugetul de stat X% din impozitul pe avere. Ar putea însă a fi aplicate în continuare ambele impozite, dreptul de a stabili impozite și taxe fiind un drept suveran al statului, la stabilirea impozitelor și taxelor statul urmând a se ghida prioritar de scopul fiscal, principiile evitării dublei impuneri aplicându-se prioritar între state (R.Moldova încheind acorduri de evitare a dublei impuneri cu 50 de state, chiar fiind parte și a Convenției privind asistența administrativă reciprocă în materie fiscală) mai puțin pe plan intern, însă pentru evitarea nemulțămirilor în rândul contribuabililor, pentru a evita eventualele litigii ar fi cazul de a modifica art.283 Cod fiscal.

Referințe:

1. Codul fiscal al R.Moldova, Legea nr. 1163-XIII din 24.04.1997. În: *Monitorul Oficial,* nr. 62/522 din 18.09.1997, republicat în *Monitorul Oficial* din 08.02.2007, ediție specială.
2. Analiza bazei generalizate a practicii fiscale, pe portalul oficial al Serviciului Fiscal de Stat, vizitat la data de 01.09.2020 - https://sfs.md/ShowQuestions.aspx?category=d56135a4-3040-4431-935f-f0a704625bd0&nr=11.1