

(Re)Introducerea Impozitului pe construcții 2025

OUG 156/2024 pentru modificarea și completarea unor acte normative, publicată în MOF nr 1.334 din 31 decembrie, a reintrodus, de la 1 ianuarie 2025, impozitul pe construcțiile speciale.

În MOF nr 300 din 4 aprilie 2025 a fost publicată **OUG 21/2025** pentru modificarea și completarea Titlului X din Codul fiscal prin care au fost aduse o serie de modificări semnificative procedurii de stabilire a acestui impozit.

Impozitul pe construcții reprezintă venit al bugetului de stat și **se administrează de către ANAF**, nu de DITL.

Acest impozit a mai fost aplicat în perioada **2014-2016 („taxa pe stâlp”)**, iar eliminarea lui începând cu 1 ianuarie 2017 a fost justificată de Guvern prin necesitatea de a stimula mediul de afaceri și prin faptul că în cei **3 ani** de aplicare acest impozit a avut un impact modest în veniturile încasate la bugetul de stat.

Este de așteptat ca în perioada imediat următoare Ministerul de Finanțe să emită și norme de aplicare pentru a elimina (să sperăm) situațiile neclare și interpretabile.

Ar trebui făcute precizări în ceea ce privește **amenajările la terenuri** care sunt înregistrate în contul 2111 „Amenajări de terenuri” și cuprind împrejurimile, lucrările de acces, racordarea la utilități etc. Codul fiscal prevede că acestea se amortizează pe o durată de 10 ani, fără vreo referire la Catalogul mijloacelor fixe. Însă, o bună parte din amenajările de terenuri se regăsesc în **Grupa 1** din catalog supusă impozitului pe construcții.

Care sunt contribuabilii care datorează acest impozit?

Sunt supuse acestui impozit:

- **persoanele juridice române** (cu excepția instituțiilor publice, institutelor naționale de cercetare dezvoltare, asociațiilor, fundațiilor și a celorlalte persoane juridice fără scop patrimonial);
- **persoanele juridice străine** care desfășoară activitate prin intermediul unui **sediu permanent în România**;
- persoanele juridice cu sediul social în România, înființate potrivit legislației europene.

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

Ce sunt construcțiile?

Construcțiile sunt cele prevăzute în **grupa 1** din Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, dintre care menționăm câteva exemple:

- **construcții agricole**, industriale, pentru transporturi, poștă și telecomunicații, hidrotehnice, pentru afaceri, comerț, depozitare, pentru transportul energiei electrice;
- sere, solarii, ciupercării;
- platforme, turnuri și piloni metalici pentru antene de radiofonie, telefonie mobilă;
- construcții pentru transportul energiei electrice;

- iazuri pentru decantarea sterilului, helesteu, iazuri, bazine;
- lacuri artificiale de acumulare și canale de irigații;
- stații și **posturi de transformare**, stații de conexiuni;
- centrale hidroelectrice, centrale termoelectrice și nucleare – electrice;
- sonde de titei, gaze și sare;
- **rampe de încărcare – descărcare**;
- baraje, jgheaburi pentru piscicultura;
- piste și **platforme din beton**;
- infrastructura transport feroviar, infrastructura drumuri: alei, strazi, autostrazi, cu toate accesoriile necesare (trotuare, borne, semne de circulație, marcaje, etc);
- linii și cabluri aeriene de telecomunicații (stalpi, circuite, cabluri, traverse, console).

Dacă impozitul pe clădiri suportat în relația cu DITL se stabilește prin hotărâre a consiliului local din fiecare zonă, cota de impozitare a construcțiilor speciale **este fixă**, indiferent de locație.

Care este cota de impozitare?

Începând cu 1 ianuarie 2025, impozitul pe construcții anual se calculează astfel:

- a) prin aplicarea unei cote de **0,5% asupra valorii nete a construcțiilor**, altele decât cele de la lit. b) de mai jos, pentru care **NU** se datorează impozit pe clădiri/taxa pe clădiri la DITL, existente în patrimoniul contribuabililor la 31 decembrie a anului anterior/în ultima zi a anului fiscal modificat anterior celui pentru care se datorează impozitul pe construcții;
- b) prin aplicarea unei cote de **0,25% asupra valorii construcțiilor din contracte**/acorduri sau alte acte juridice prin care se constituie drepturi de administrare/concesiune/folosință cu titlu gratuit/închiriere, în cazul celor aparținând domeniului public/privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, existente la 31 decembrie a anului anterior/în ultima zi a anului fiscal modificat anterior celui pentru care se datorează impozitul pe construcții, pentru care nu se datorează taxa pe clădiri. În acest caz, impozitul este datorat de contribuabilii **care le au** în administrare/concesiune/folosință cu titlu gratuit/închiriere.

Conform **OUG 21/2025**, în situația în care contractele/acordurile sau alte acte juridice prin care se constituie drepturi de administrare/concesiune/folosință cu titlu gratuit/închiriere existente **până la 4 aprilie 2025** nu prevăd valoarea construcțiilor, proprietarii construcțiilor respective au obligația stabilirii valorii și comunicării acesteia către contribuabilii care le au în administrare/ concesiune/ folosință cu titlu gratuit/închiriere, până la data de 15 mai 2025 inclusiv, respectiv până la data de 15 inclusiv a lunii a cincea a anului fiscal modificat care începe în anul 2025.

Contractele/acordurile sau alte acte juridice prin care se constituie drepturi de administrare/concesiune/folosință cu titlu gratuit/închiriere, încheiate după data de 4 aprilie 2025 trebuie să prevadă valoarea construcțiilor.

ATENȚIE!!! Nu se datorează impozit pe construcții pentru construcțiile care sunt **scutite** de impozitul pe clădiri/taxa pe clădiri, regăsite la art 456 din Codul fiscal.

Valoarea netă a construcțiilor reprezintă valoarea evidențiată în soldul debitor al conturilor corespunzătoare construcțiilor din care se scade valoarea contabilă cumulată a amortizării acestora (contul 212 – contul 2812).

Conform **OUG 21/2025**, construcțiile sunt cele **situate pe teritoriul României** reprezentând teritoriul delimitat de frontiera de stat a României. **NU** se datorează acest impozit pentru construcțiile situate în marea teritorială a României.

IMPORTANT! Nu sunt considerate construcții investițiile efectuate de contribuabili la construcțiile care sunt utilizate în baza unor contracte/acorduri sau a altor acte juridice prin care se constituie drepturi de administrare/concesiune/**folosință cu titlu gratuit (comodat)/închiriere** sau, după caz, în baza unor contracte de închiriere/locajie de gestiune/asociere în participațiune și altele asemenea, dacă, **până la 31 decembrie a anului anterior**/în ultima zi a anului fiscal modificat anterior celui pentru care se datorează impozitul pe construcții, aceste investiții **NU se concretizează în construcții**, definite potrivit art. 497.

În perioada anterioară de aplicare a acestui impozit (2014-2016), existau neclarități legate de investițiile în **parcurile eoliene**. Însă, ținând cont că definiția clădirilor din Codul fiscal a fost modificată prin **Legea 285/2018** și **Legea 296/2020**, rezultă că nu se va datora impozit pe construcții pentru turnurile de susținere și fundațiile lor, din moment ce sunt considerate „clădiri” și se datorează impozit la DITL.

Clădire	orice construcție situată deasupra solului și/sau sub nivelul acestuia, indiferent de denumirea ori de folosința sa, și care are una sau mai multe încăperi ce pot servi la adăpostirea de oameni, animale, obiecte, produse, materiale, instalații, echipamente și altele asemenea, iar elementele structurale de bază ale acestuia sunt pereții și acoperișul, indiferent de materialele din care sunt construite, inclusiv construcțiile reprezentând turnurile de susținere a turbinelor eoliene și fundațiile acestora.
----------------	---

Intră sub incidența acestor prevederi și valoarea clădirilor din **parcurile industriale, științifice și tehnologice** care nu beneficiază de scutirea de la plata impozitului pe clădiri.

Pentru platitorii de impozit pe profit, cheltuiala cu impozitul pe construcții este **cheltuială deductibilă** la stabilirea rezultatului fiscal. Înregistrarea în contabilitate poate fi efectuată conform notei contabile de mai jos:

X lei	635 Cheltuieli cu alte impozite, taxe... SAU 471 Cheltuieli în avans	=	446.analitic Alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate	X lei
-------	--	---	--	-------

IMPORTANT! Dacă, în cursul anului curent, se înregistrează operațiuni de majorare sau diminuare a valorii construcțiilor, impozitul pe construcții **NU se recalculează**. Aceste modificări sunt luate în considerare pentru determinarea impozitului pe construcții datorat pentru anul următor.

Entitățile care **încetează să existe în cursul anului recalculează** impozitul pe construcții aferent perioadei din an pentru care contribuabilul a existat, prin împărțirea impozitului pe construcții anual la 365 de zile calendaristice și înmulțirea cu numărul de zile aferent perioadei din pentru care entitatea a existat.

Entitățile **nou-înființate** datorează impozit pe construcții începând cu anul înființării, iar impozitul pe construcții se determină luând în considerare construcțiile din patrimoniu și/sau din contractele de administrare/concesiune/folosință cu titlu gratuit/închiriere, **existente în a 30-a zi inclusiv de la data înregistrării contribuabililor**, dacă această dată nu depășește ultima zi a anului înființării.

În acest caz, impozitul pe construcții se recalculează pentru perioada cuprinsă între data înregistrării contribuabililor și ultima zi inclusiv a anului calendaristic/anului modificat, în care entitatea s-a înființat, prin împărțirea impozitului pe construcții anual la 365 de zile calendaristice și înmulțirea cu numărul de zile aferent perioadei respective.

Care este termenul de plată pentru impozitul pe construcții?

În MOF nr 183 din 3 martie 2025 a fost publicat **OPANAF 252/2025** privind modificarea și completarea OPANAF 1.699/2021 pentru aprobarea formularelor de înregistrare fiscală a contribuabililor și a tipurilor de obligații fiscale care formează vectorul fiscal, prin care s-a stabilit că în categoriile de obligații fiscale de declarare, cu caracter permanent, care se înscriu în **vectorul fiscal** se regăsesse și **impozitul pe construcții**.

Astfel, noi considerăm că, până în data de **25 mai 2025**, entitățile care datorează impozit pe construcțiile existente în patrimoniu la 31 decembrie 2024, au obligația să depună **Declarația 010/013/700** prin care să preia în vectorul fiscal și impozitul pe construcții.

Impozitul se declară la ANAF până la data de **25 mai inclusiv** a anului pentru care se datorează, prin **Declarația 100**. În acest sens, formularul fiscal a fost actualizat prin **OPANAF 193/2025**, publicat în MOF nr 114 din 7 februarie 2025, prin care a fost adăugată **poziția 112 „Impozit pe construcții”** în Nomenclatorul obligațiilor de plată la bugetul de stat.

Plata impozitului poate fi efectuată în 2 rate egale, până la datele de **30 iunie și 31 octombrie**, inclusiv, dar **NU ÎN CONTUL UNIC**.

Entitățile care au un **an fiscal diferit de anul calendaristic** au în vedere:

- a) calcularea și declararea impozitului pe construcții se efectuează până la data de 25 inclusiv a lunii a cincea a anului fiscal modificat;
- b) plata impozitului pe construcții se efectuează în două rate egale până în ultima zi inclusiv a celei de-a șasea luni a anului fiscal modificat, respectiv până în ultima zi inclusiv a celei de-a zecea luni a anului fiscal modificat.

Entitățile care **încetează să existe** în cursul anului au obligația de a declara și de a plăti impozitul pe construcții, până la data încheierii perioadei din an în care au existat. În cazul în care contribuabilii încetează să existe ulterior termenului de 25 mai, se depune declarație rectificativă (Formularul 710).

Entitățile **nou-înființate** au obligația de a declara și plăti impozitul până la 25 ianuarie inclusiv a anului următor celui în care s-au înființat.

Să încheiem într-o notă pozitivă!

Entitățile care **declară și plătesc anticipat** impozitul anual pe construcții până la 25 mai inclusiv a anului pentru care se datorează impozitul, respectiv până la 25 inclusiv a lunii a cincea a anului fiscal modificat pentru care se datorează impozitul beneficiază de o **bonificație de 10%** din valoarea impozitului.

Entitățile care încetează să existe în cursul anului și au plătit anticipat impozitul anual pe construcții recalculează bonificația de 10% prin raportare la impozitul determinat pe fracțiunea de an în care au existat.

Nu este încă clar cum se va calcula această bonificație:

- entitatea achită impozitul integral și apoi ANAF va stabili din oficiu bonificația;
- Declarația 100 va fi actualizată astfel încât entitatea să își treacă acea bonificație de 10%, similar bonificației de la OUG 153/2020.

Rămâne de văzut ce clarificări se vor aduce în perioada următoare.

Exemplu:

La 31 decembrie 2024, entitatea ALFA deține platforme betonate, rampe de încărcare-descărcare și un post de transformare având valoarea netă de 300.000 lei.

Care va fi impozitul datorat în anul 2025?

Impozit pe construcții = 300.000 lei x 0,5% = 1.500 lei

Entitatea ALFA poate achita suma de 750 lei până la 30 iunie 2025 și restul de 750 lei până la 31 octombrie 2025, fără a datora penalități.

Dacă achită însă integral suma de 1.500 de lei până la 25 mai 2025, va primi o bonificație de 150 de lei (10%). Practic, impozitul suportat este de 1.350 lei.

Noutati Contabile SRL este o firmă de contabilitate din București, având ca asociat pe Lect. Univ. Dr. Rapencu Cristian. Oferim servicii de:

- Contabilitate;
- Consultanță fiscală-contabilă;
- Certificarea declarațiilor fiscale;
- Cursuri de pregătire profesională;
- Alte servicii financiar-contabile.

Când aveți nevoie de soluții pentru orice problemă în aceste domenii, (fie că este vorba de o întrebare punctuală, de reflectarea unor înregistrări contabile, de un tratament fiscal ori monografie contabilă pe o speță anume) vă putem oferi sprijin, contactându-ne la noutatifiscale@gmail.com.