

## ANALIZĂ COST-BENEFICIU

**în cazul acordării scutirii de la plata impozitului pe clădirile care se încadrează în prevederile art. 456, alin. (2), literele „r”, „s” și „ș” din Codul Fiscal, actualizat prin Legea nr. 239/15.12.2025, O.U.G. nr. 78/15.12.2025 și O.U.G. nr. 89/23.12.2025**

### I. Introducere

În urma modificărilor aduse Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, prin Legea nr. 239/15.12.2025, O.U.G. nr. 78/15.12.2025 și O.U.G. nr. 89/23.12.2025 dispozițiile referitoare la acordarea scutirii de la plata impozitului pentru clădirile la care s-au realizat lucrări în condițiile Legii nr. 153/2011 au fost eliminate.

În condițiile date, scutirile pot fi acordate în baza prevederilor Legii nr. nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare, conform art. 456, alin. (2):

*r) clădirile clasate ca monumente istorice, de arhitectură sau arheologice, indiferent de titularul dreptului de proprietate sau de administrare, care nu au fațada stradală și/sau principală renovată sau reabilitată conform prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru perioada realizării lucrărilor de renovare sau reabilitare, începând cu data autorizației de construcție și până la data procesului-verbal de recepție finală privind lucrările efectuate, precum și pe o perioadă de 2 ani, începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care au fost finalizate lucrările de renovare sau reabilitare, cu respectarea legislației în materia ajutorului de stat;*

*s) clădirile clasate ca monumente istorice, de arhitectură sau arheologice, indiferent de titularul dreptului de proprietate sau de administrare, care au fațada stradală și/sau principală renovată sau reabilitată conform prevederilor Legii nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu excepția încăperilor care sunt folosite pentru activități economice, pe o perioadă de 2 ani, începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care au fost finalizate lucrările;*

*ș) clădirile pentru care s-a instituit un regim de protecție, altele decât monumentele istorice, amplasate în zone de protecție ale monumentelor istorice și în zonele construite protejate, pentru o perioadă de 2 ani, începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care au fost finalizate lucrările de renovare, cu excepția încăperilor care sunt folosite pentru alte activități economice.*

În noul context legislativ, consiliile locale pot hotărî, prin act administrativ propriu, acordarea scutirii sau reducerii impozitului ori taxei pe clădiri datorate pentru clădirile clasate ca monumente istorice, de arhitectură sau arheologice, indiferent de titularul dreptului de proprietate sau de administrare, care au fațada stradală și/sau principală renovată ori reabilitată conform prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu art. 456, alin. (2) de mai sus.

Astfel, Municipiul Timișoara urmărește să exercite posibilitatea de a stimula conservarea și valorificarea patrimoniului construit prin măsuri fiscale menite să încurajeze investițiile private în reabilitarea clădirilor de patrimoniu.

## **II. Scop și obiective**

Prezenta analiză cost–beneficiu are ca scop fundamentarea oportunității acordării scutirii de la plata impozitului pe clădiri pentru o perioadă de 2 ani, începând cu data de 1 ianuarie a anului următor finalizării lucrărilor, în cazul de față începând cu 1.01.2026, astfel că va evalua impactul financiar și social al măsurii propuse pentru clădirile care sunt la momentul actual în proces de reabilitare, cu autorizație de construire obținută sau cu aviz și acord de la Direcția Județeană pentru Cultură Timiș pentru lucrări ce nu necesită autorizație de construire conform art. 11 din Legea nr. 50/1991 și cu lucrările începute. Analiza urmărește să fundamenteze decizia Consiliului Local al Municipiului Timișoara din perspectiva echilibrului dintre pierderea de venituri bugetare la nivel local și beneficiile economice, sociale, culturale și de mediu generate de aplicarea facilității fiscale.

Obiectivele specifice ale analizei sunt:

- estimarea costurilor directe asupra bugetului local, rezultate din diminuarea încasărilor din impozitul pe clădiri pentru imobilele eligibile;
- identificarea beneficiilor directe și indirecte asociate reabilitării și menținerii fondului construit de patrimoniu;
- evaluarea sustenabilității măsurii propuse și formularea unor recomandări privind implementarea și monitorizarea acesteia;
- asigurarea conformității măsurii cu prevederile Codului Fiscal și cu principiile bunei gestiuni financiare în administrația publică locală.

## **III. Factori implicați**

Factorii implicați în aplicarea și impactul măsurii fiscale sunt reprezentați de instituțiile administrației publice locale, proprietarii și deținătorii de clădiri monument istoric, instituțiile de specialitate în domeniul protejării patrimoniului, precum și comunitatea locală în ansamblul său.

În implementarea măsurii, rolul decizional revine Consiliului Local și Primăriei Municipiului Timișoara, în timp ce Direcția Fiscală și serviciile de specialitate asigură aplicarea tehnică, verificarea documentației și monitorizarea efectelor asupra bugetului local. Beneficiarii direcți sunt proprietarii care au efectuat lucrări de reabilitare conforme cu legislația privind protejarea monumentelor istorice, iar beneficiarii indirecti sunt cetățenii, operatorii economici și organizațiile culturale care contribuie la valorificarea patrimoniului urban și la dezvoltarea durabilă a municipiului.

### **1. Factori instituționali – decidenți și implementatori**

Aceștia sunt actorii care inițiază, aplică, monitorizează și controlează măsura:

- Consiliul Local al Municipiului Timișoara – aprobă hotărârea privind scutirea și stabilește criteriile de eligibilitate;
- Primăria Municipiului Timișoara, prin:
  - Direcția Fiscală a Municipiului Timișoara (DFMT) – aplică efectiv măsura, verifică documentațiile, calculează pierderile bugetare și monitorizează aplicarea;

- Instituția Arhitectului Șef, Serviciul Planificare Urbană, Compartiment Reabilitare Cartiere Istorice – verifică îndeplinirea criteriilor generale și a criteriilor tehnice definite în Anexa 1;
- Direcția Economică – controlează oportunitatea și legalitatea acordării scutirilor.
- Ministerul Culturii / Direcția Județeană pentru Cultură Timiș – emite avizele și recepționează conformitatea intervențiilor pe monumente istorice;
- Curtea de Conturi – controlează oportunitatea și legalitatea acordării scutirilor.

## **2. Factori direcți – beneficiari ai măsurii**

- Proprietarii persoană fizică și juridică ai clădirilor clasate ca monumente istorice care îndeplinesc criteriile de eligibilitate;
- Asociațiile de proprietari din imobilele clasate;
- Entitățile fără scop patrimonial (fundații, ONG-uri, culte religioase) care dețin clădiri de patrimoniu reabilitate;
- Dezvoltatorii / investitorii implicați în reabilitarea clădirilor (în special cei care au suportat costurile lucrărilor eligibile).

## **3. Factori indirecți – beneficiari colaterali**

- Locuitorii zonei – beneficiază de îmbunătățirea calității spațiului urban, de creșterea siguranței și de imaginea estetică a orașului;
- Operatorii economici locali – beneficiază indirect de atractivitatea turistică și comercială sporită a zonelor reabilitate;
- Sectorul turistic și cultural – organizații, ghizi, instituții culturale care activează în zonele istorice;
- Mediul universitar și profesional (ex. Universitatea Politehnică – Facultatea de Arhitectură, Ordinul Arhitecților din România – Filiala Timiș) – beneficiază de creșterea interesului pentru intervențiile de patrimoniu și de oportunități educaționale și profesionale.
- Societatea civilă și ONG-urile active în domeniul patrimoniului (ex. Asociația Ariergarda, Asociația Prin Banat, Ordinul Arhitecților din România – Filiala Timiș);
- Mass-media și opinia publică – ca instrumente de transparență și presiune pozitivă pentru implementarea corectă a măsurii;
- Parteneri internaționali (ex. World Monuments Fund, Fundația David Berg) – implicați în proiecte de restaurare și refuncționalizare, care pot utiliza aceste facilități ca pârghie de sustenabilitate locală.

## **IV. Identificarea costurilor**

Costurile asociate implementării măsurii propuse sunt reprezentate de pierderile de venituri la bugetul local, rezultate din scutirea de la plata impozitului pe clădiri pentru imobilele care întrunesc sau ar putea întruni criteriile generale de eligibilitate, așa cum sunt acestea definite în Anexa 1, cu respectarea cadrului legal dat de Codul Fiscal și Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru fundamentarea analizei, Direcția Fiscală a Municipiului Timișoara a întocmit o situație privind clădirile care:

- sunt clasate ca monumente istorice, conform art. 3 al Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare:
  - monument - construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturie cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic;
  - ansamblu - grup coerent din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de construcții urbane sau rurale care împreună cu terenul aferent formează o unitate delimitată topografic ce constituie o mărturie cultural-istorică semnificativă din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic;
  - sit - teren delimitat topografic cuprinzând acele creații umane în cadru natural care sunt mărturie cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific, tehnic sau al peisajului cultural;
- sunt deținute de persoane fizice și au destinația de locuințe, respectiv nu sunt folosite pentru activități economice respectând prevederile Codului Fiscal;
- nu figurează în baza de date a compartimentului de specialitate a Primăriei Municipiului Timișoara ca fiind reabilitate/îngrijite, deci pot îndeplini criteriile tehnice prevăzute prin Anexa 1:
  - să fi realizat lucrările de intervenție la anvelopa clădirii, conform procedurii-cadru de acordare a scutirii;
  - să prezinte procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor încheiat în anul fiscal de referință 2025, pentru a beneficia de scutire începând cu anul fiscal 2026;
  - să depună cererea însoțită de documentele justificative conform procedurii-cadru de acordare până la data de 31 martie 2026.

Astfel, costurile identificate în analiza de față se referă exclusiv la **clădirile cu destinație de locuință înscrise în cartea funciară**, deținute de **persoane fizice**, care sunt la momentul actual în proces de reabilitare, cu autorizație de construire obținută sau cu aviz și acord de la Direcția Județeană pentru Cultură Timiș pentru lucrări ce nu necesită autorizație de construire conform art. 11 din Legea nr. 50/1991, pentru care se propune acordarea scutirii de la plata impozitului pe clădire pentru o perioadă de 2 ani începând cu 1.01.2026. Pentru acestea, au fost calculate costurile potențiale ale scutirii, defalcate pe categorii de monumente istorice, astfel:

<b>Categoria monumentului istoric clasat</b>	<b>Nr. clădiri</b>	<b>Cost total estimat de scutire</b> (lei, 2 ani, calculat cu majorările preconizate)
Clădiri monument individual	16	34.459,56 lei
Clădiri situate în ansambluri	30	1.339.928,00lei
Clădiri situate în situri	52	446.626,00lei
<b>TOTAL</b>	<b>98</b>	<b>1.821.013,56 lei</b>

(valorile totale provin din datele Direcției Fiscale pentru perioada 2026–2027)

## V. Identificarea beneficiilor

Acordarea scutirii de la plata impozitului pe clădiri pentru imobilele clasate ca monumente istorice, care îndeplinesc criteriile de eligibilitate (generale, tehnice și administrative) generează o serie de beneficii directe și indirecte, care depășesc sfera strict financiară, contribuind la dezvoltarea durabilă, la conservarea patrimoniului cultural și la îmbunătățirea calității spațiului urban.

Beneficiile identificate se grupează pe următoarele dimensiuni:

### 1. Beneficii economice

- **Stimularea investițiilor private:** scutirea de impozit funcționează ca o măsură de sprijin pentru proprietarii care au realizat investiții semnificative în reabilitarea clădirilor istorice. Diminuarea poverii fiscale pe o perioadă de 2 ani contribuie la amortizarea parțială a costurilor de restaurare, încurajând proprietarii să finalizeze lucrările în conformitate cu cerințele legale.
- **Creșterea valorii de piață a imobilelor și a zonelor istorice:** reabilitarea fațadelor și a spațiilor urbane determină o apreciere generală a valorii imobilelor, fapt care, pe termen mediu, conduce la extinderea bazei de impozitare după expirarea perioadei de scutire.
- **Efect multiplicator în economie:** lucrările de reabilitare implică achiziții de materiale și servicii locale (construcții, arhitectură, instalații, finisaje), generând venituri și locuri de muncă în sectoarele conexe.

### 2. Beneficii sociale

- **Îmbunătățirea calității locuirii:** reabilitarea clădirilor de patrimoniu asigură condiții de locuire mai sigure și mai eficiente energetic, reducând riscurile asociate degradării avansate a construcțiilor.
- **Consolidarea coeziunii comunitare:** prin protejarea patrimoniului, se întărește sentimentul de apartenență și identitate locală, cu efecte pozitive asupra percepției comunității față de orașul istoric.
- **Reducerea costurilor sociale viitoare:** prin prevenirea deteriorării clădirilor, se evită costurile ulterioare ale intervențiilor de urgență, relocărilor sau lucrărilor de punere în siguranță suportate din fonduri publice.

### 3. Beneficii culturale și de patrimoniu

- **Conservarea valorilor arhitecturale și istorice:** măsura contribuie la protejarea fondului construit de patrimoniu, în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001, asigurând transmiterea acestuia generațiilor viitoare.

- **Îmbunătățirea imaginii urbane și a atractivității turistice:** reabilitarea fațadelor din zonele istorice ale Timișoarei are un impact pozitiv asupra percepției orașului la nivel național și internațional, consolidând statutul său de oraș european al patrimoniului și culturii.
- **Sprijin indirect pentru proiecte culturale și educaționale:** crearea unui cadru urban bine conservat stimulează activități culturale, artistice și turistice care valorifică patrimoniul existent (festivaluri, trasee culturale, activități educative).

#### 4. Beneficii de mediu și sustenabilitate

- **Reducerea amprentei de carbon:** reabilitarea clădirilor existente este, în sine, o măsură de sustenabilitate, prin reducerea consumului de resurse asociat construcțiilor noi și prin creșterea eficienței energetice a imobilelor.
- **Îmbunătățirea microclimatului urban:** fațadele reabilitate și întreținute corespunzător contribuie la reducerea efectelor negative ale degradării urbane (praf, infiltrații, disconfort termic).
- **Alinierea la principiile dezvoltării durabile:** măsura se înscrie în direcțiile asumate prin Agenda 2030 pentru Dezvoltare Durabilă și Pactul Verde European (Green Deal), sprijinind tranziția către un model de oraș mai rezilient și responsabil față de patrimoniu și mediu.

Prin urmare, beneficiile generate de aplicarea acestei măsuri fiscale depășesc pierderea punctuală de venit bugetar, aducând un **impact pozitiv integrat asupra patrimoniului, economiei locale și calității vieții urbane.**

#### VI. Analiza scenariilor

Pentru evaluarea impactului măsurii privind acordarea scutirii de la plata impozitului pe clădiri clasate ca monumente istorice, au fost analizate trei scenarii posibile de aplicare, care diferă prin amploarea și condiționalitatea facilității fiscale.

Analiza are în vedere atât dimensiunea financiară, cât și implicațiile asupra patrimoniului construit, mediului economic local și comunității urbane.

Scenariu	Descriere	Costuri bugetare estimate (lei, 2026-2027, calculat cu majorările preconizate)	Beneficii estimate	Evaluare generală
A. Fără scutire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nu se acordă nicio facilitate fiscală pentru clădirile clasate ca monumente istorice.</li> </ul>	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lipsa stimulentei pentru reabilitare;</li> <li>• Continuarea degradării</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficii minime;</li> <li>• Pierdere de oportunitate pe termen mediu și lung.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proprietarii suportă integral impozitul aferent.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• fondului construit;</li> <li>• Fără impact pozitiv asupra imaginii urbane.</li> </ul>	
B. Scutire condiționată	<p>Scutirea se acordă doar proprietarilor persoane fizice, deținători de spații de locuit, ale căror clădiri au fost reabilitate conform Legii nr. 422/2001, care îndeplinesc criteriile stabilite prin procedura aprobată și depun cererea de acordare a scutirii împreună cu documentele justificative până cel târziu în 31 martie 2026.</p>	1.821.013,56	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficii economice și culturale reale;</li> <li>• Creșterea calității fondului construit;</li> <li>• Impact pozitiv asupra imaginii orașului;</li> <li>• Măsură echilibrată între stimulare și control fiscal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asigură echilibrul între protejarea patrimoniului și sustenabilitatea bugetară.</li> </ul>

Scutirea condiționată, deși presupune o pierdere bugetară estimată la 1.821.013,56 lei pe 2 ani (2026-2027), vizează exclusiv clădiri reabilitate conform cerințelor legale, ceea ce maximizează impactul pozitiv și minimizează riscul de acordare nejustificată a facilității.

Acest scenariu permite autorității locale:

- să direcționeze resursele fiscale către proprietarii care contribuie efectiv la protejarea patrimoniului construit;
- să mențină un control administrativ clar prin aplicarea criteriilor și procedurii aprobate;
- să genereze beneficii vizibile asupra calității spațiului urban și atractivității turistice a municipiului.

Astfel, beneficiile generate prin reabilitarea fondului construit și prin creșterea atractivității urbane justifică adoptarea măsurii, în condițiile menținerii unui control administrativ riguros, asigurând un echilibru între stimularea proprietarilor responsabili și sustenabilitatea bugetară a municipiului.

## VII. Gestionarea riscurilor și monitorizarea măsurii

Pentru a limita riscurile de depășire a capacității bugetare și pentru a asigura o implementare transparentă și predictibilă, se recomandă următoarele măsuri:

- Aplicarea, prin intermediul Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara, plafonului fiscal prevăzut de Codul Fiscal, potrivit căruia „*Cuantumul total al scutirilor și/sau reducerilor ce se acordă prin hotărâre a consiliului local/Consiliului General al Municipiului București este de cel mult 5% din totalul veniturilor din impozitele și taxele locale încasate până în ziua anterioară adoptării hotărârii din anul fiscal precedent celui în care se acordă scutirea*”. Această prevedere garantează menținerea echilibrului financiar și previne acordarea excesivă de facilități care ar putea afecta veniturile proprii ale municipiului;
- **Monitorizarea anuală a impactului:** Direcția Fiscală, împreună cu compartimentele de specialitate din cadrul Primăriei, vor evalua anual efectele măsurii asupra bugetului și asupra gradului de reabilitare a clădirilor de patrimoniu, urmând să raporteze Consiliului Local rezultatele obținute și eventualele ajustări necesare;
- **Mecanisme de control al eligibilității:** scutirea se acordă exclusiv proprietarilor care îndeplinesc criteriile aprobate prin hotărâre, în baza documentațiilor tehnice și fiscale verificate;
- **Măsuri de transparență:** publicarea anuală, pe site-ul instituției, a situației clădirilor pentru care s-a acordat scutirea, cu indicarea valorii fiscale și a perioadei de aplicare, contribuie la consolidarea încrederii publice și la buna guvernare financiară.

#### VIII. Recomandare finală

În baza rezultatelor analizei, se recomandă adoptarea prin hotărâre a Consiliului Local a măsurii de **scutire condiționată de la plata impozitului pe clădiri** pentru imobilele clasate ca monumente istorice, deținute de persoane fizice și cu destinația de locuință, pe o perioadă de 2 ani, începând cu data de 1 ianuarie a anului următor finalizării lucrărilor de reabilitare, cu excepția încăperilor utilizate pentru activități economice.

Aplicarea riguroasă a criteriilor și a plafonului fiscal prevăzut de Codul Fiscal va permite municipiului Timișoara să sprijine reabilitarea patrimoniului construit, menținând în același timp o **gestiune bugetară prudentă și sustenabilă**.