



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Reabilitare Cartiere Istorice

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Intocmit Consilier Compartiment Reabilitare Cartiere Istorice	

Proiect HCL: PHCL2025-000882

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea Criteriilor și a Procedurii de acordare a 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

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea Criteriilor și a Procedurii de acordare a 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,

Facem următoarele precizări:

1. Obiectul reglementării

Prezentul raport are ca scop fundamentarea proiectului de hotărâre privind aprobarea „Criteriilor și a Procedurii de acordare a 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”

2. Temei legal

- Art. 456, alin. (2), literele „r”, „s” și „ș” din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal;

(2) Consiliile locale pot hotărî să acorde scutirea sau reducerea impozitului/taxei pe clădiri datorate pentru următoarele clădiri:

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



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Reabilitare Cartiere Istorice

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.

- *Art. 489¹ din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal;*

Stabilirea scutirilor și/sau reducerilor de la plata impozitelor și taxelor locale la nivelul consiliilor locale/Consiliului General al Municipiului București

(1) Consiliile locale/Consiliul General al Municipiului București pot/poate hotărî să acorde scutirea sau reducerea de la plata impozitelor și taxelor locale pe bază de analize cost-beneficiu, pentru o perioadă determinată de timp de cel mult 2 ani fiscali, în funcție de anumite criterii predefinite prin hotărârea adoptată până la data de 31 decembrie 2025 pentru anul 2026. Odată cu adoptarea hotărârii pentru anul 2027 se efectuează evaluări intermediare din perspectiva atingerii scopului urmărit la momentul la care a fost luată decizia de acordare și în funcție de constatări se dispune prin hotărâre, după caz, menținerea pentru anul 2027 sau stoparea acordării.

(2) Criteriile prevăzute la alin. (1) se stabilesc de către autoritatea deliberativă a administrației publice locale prin hotărâre a consiliului local/Consiliului General al Municipiului București.

(3) 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.

- *Legea nr. 422/2001 (actualizată) privind protejarea monumentelor istorice;*

3. Necesitatea reglementării

Municipiul Timișoara deține un patrimoniu construit valoros, în special în zonele istorice protejate, care se confruntă cu un grad ridicat de degradare. În lipsa unor măsuri de stimulare, proprietarii privați nu sunt motivați să investească în lucrări de reabilitare, ceea ce afectează negativ imaginea orașului, siguranța publică și potențialul turistic.

Prin instituirea unei proceduri clare de acordare a facilităților fiscale, se urmărește:

- încurajarea investițiilor private în reabilitarea clădirilor;
- responsabilizarea proprietarilor în menținerea integrității arhitecturale;
- reducerea presiunii administrative prin clarificarea condițiilor și documentației necesare;
- creșterea calității spațiului urban și a atractivității orașului.

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):



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Reabilitare Cartiere Istorice

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 protejerea 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.

Reabilitarea acestor imobile contribuie la conservarea patrimoniului, la îmbunătățirea imaginii urbane și la creșterea valorii economice a zonei.

4. Obiectivele proiectului de hotărâre

Definirea și aprobarea Criteriilor și a Procedurii de acordare a 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, cu scopul de a stimula investițiile private în conservarea fondului construit istoric.

Crearea unui cadru administrativ care să permită evaluarea și soluționarea cererilor într-un termen rezonabil.

5. Impact estimat

a) 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.

b) 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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Reabilitare Cartiere Istorice

- **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.

c) 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.
- **Sprrijin 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).

d) 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.

5. Analiza cost-beneficiu

Pe baza analizei cost-beneficiu anexate prezentei, se estimează o pierdere bugetară pentru o perioadă de aproximativ 2 ani, ca urmare a acordării scutirii, prevăzută în Anexa 2 – *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.* Această pierdere urmează să fie compensată de beneficii indirecte și de creșterea valorii imobilelor, care generează venituri suplimentare din alte taxe și impozite locale. 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.

6. Concluzie

Acordarea facilităților fiscale reprezintă un instrument eficient de politică publică locală, cu impact pozitiv asupra patrimoniului construit, economiei urbane și calității vieții.

Propunem aprobarea Anexei 1 - ***Criterii de acordare a 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, stabilite prin Anexa 2 - 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, și Anexei 3 - Procedura de acordare a scutirii de la plata***



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Reabilitare Cartiere Istorice

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, în vederea aplicării prevederilor legale, ținând cont de starea actuală a fondului construit și de necesitatea intervenției.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul Raport, apreciem că Proiectul de hotărâre privind aprobarea *Criteriilor și a Procedurii de acordare a 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*, este susținut de cadrul legal existent, are un impact pozitiv asupra patrimoniului și economiei locale, care este justificat prin analiza cost-beneficiu, și îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Timișoara.