

IMPOZITUL PE CLADIRI- PERSOANE FIZICE - 2022

Art. 455 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare – **Reguli generale:**

„**(1)** 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.

(2) Pentru clădirile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, oricăror entități, altele decât cele de drept public, se stabilește taxa pe clădiri, care se datorează de concesionari, locatari, titularii dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe clădiri. În cazul transmiterii ulterioare altor entități a dreptului de concesiune, închiriere, administrare sau folosință asupra clădirii, taxa se datorează de persoana care are relația contractuală cu persoana de drept public.

(3) Impozitul prevăzut la alin. (1), denumit în continuare impozit pe clădiri, precum și taxa pe clădiri prevăzută la alin. (2) se datorează către bugetul local al comunei, al orașului sau al municipiului în care este amplasată clădirea. În cazul municipiului București, impozitul și taxa pe clădiri se datorează către bugetul local al sectorului în care este amplasată clădirea (...)”.

În sensul prezentei anexe, în conformitate cu **art. 453, literele b), c), d), e) și f)** din Legea 227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare, **termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:**

- b) 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 acesteia sunt pereții și acoperișul, indiferent de materialele din care sunt construite, inclusiv construcțiile reprezentând turnurile de susținere a turbinelor eoliene;
- c) clădire-anexă** - clădiri situate în afara clădirii de locuit, precum: bucătării, grajduri, pivnițe, cămări, pătule, magazii, depozite, garaje și altele asemenea;
- d) clădire cu destinație mixtă** - clădire folosită atât în scop rezidențial, cât și nerezidențial;
- e) clădire nerezidențială** - orice clădire care nu este rezidențială;

f) **clădire rezidențială** - construcție alcătuită din una sau mai multe camere folosite pentru locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;

Art. 457 alin. (1) din Legea 227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare - **Calculul impozitului pe clădirile rezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice:**

„(1) Pentru clădirile rezidențiale și clădirile-anexă, aflate în proprietatea persoanelor fizice, **impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote cuprinse între 0,08% - 0,2%, asupra valorii impozabile a clădirii.** Cota impozitului pe clădiri se stabilește prin hotărâre a consiliului local. La nivelul municipiului București, această atribuție revine Consiliului General al Municipiului București.”

Propunem aplicarea cotei de 0,1% aplicate asupra valorii impozabile a clădirii.

Art. 457 alin. (2) din Legea 227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare:

„(2) Valoarea impozabilă a clădirii, exprimată în lei, se determină prin înmulțirea suprafeței construite desfășurate a acesteia, exprimată în metri pătrați, cu valoarea impozabilă corespunzătoare, exprimată în lei/m², din tabelul următor:”

Felul clădirilor și al altor construcții impozabile	VALORILE IMPOZABILE			
	pe metru pătrat de suprafață construită desfășurată la clădiri, în cazul persoanelor fizice			
	NIVELURILE PT. ANUL 2021 conform HCL 157/2020		NIVELURILE PT. ANUL 2022 indexate cu rata inflației 2,6%	
	Clădire cu instalații, de apă, canalizare electrica și încălzire (condiții cumulative)	Clădire fără instalații de apă, canalizare electrice sau de încălzire	Clădire cu instalații, de apă, canalizare electrica și încălzire (condiții cumulative)	Clădire fără instalații de apă, canalizare electrice sau de încălzire
A. Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic	1099,85	660,13	1128,45	677,29
B. Clădire cu pereții exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nearsă, din vălătuci sau din orice alte materiale	330,06	220,40	338,64	226,13

nesupuse unui tratament termic și/sau chimic				
C. Clădire-anexă cu cadre din beton armat sau cu pereți exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic	220,40	192,18	226,13	197,18
D. Clădire-anexă cu pereții exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nearsă, din vălătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic	137,89	82,51	141,48	84,66
E. În cazul contribuabilului care deține la aceeași adresă încăperi amplasate la subsol, demisol și/sau la mansardă, utilizate ca locuință, în oricare dintre tipurile de clădiri prevăzute la lit. A - D	75% din suma care s-ar aplica clădirii	75% din suma care s-ar aplica clădirii	75% din suma care s-ar aplica clădirii	75% din suma care s-ar aplica clădirii
F. În cazul contribuabilului care deține la aceeași adresă încăperi amplasate la subsol, la demisol și/sau la mansardă, utilizate în alte scopuri decât cel de locuință, în oricare dintre tipurile de clădiri prevăzute la lit. A - D	50% din suma care s-ar aplica clădirii	50% din suma care s-ar aplica clădirii	50% din suma care s-ar aplica clădirii	50% din suma care s-ar aplica clădirii

Zona in cadrul localității	Rangul localității					
	0	I	II	III	IV	V
A	2,60	2,50	2,40	2,30	1,10	1,05
B	2,50	2,40	2,30	2,20	1,05	1,00
C	2,40	2,30	2,20	2,10	1,00	0,95
D	2,30	2,20	2,10	2,00	0,95	0,90

Nivelurile impozitului pe clădiri, pentru anul fiscal 2022, sunt cele înscrise în tabelul următor:

Tipul clădirilor și al altor construcții impozabile	Valoarea impozabilă (este inclus coeficientul de corecție de 5) - lei/m ² -							
	Zona A rang III și rang V – sat Tălmăcel, Colonia Tălmăciu		Zona B rang III Tălmăciu		Zona C rang III Tălmăciu		Zona D rang III Tălmăciu	
	Cu instalații	Fără instalații	Cu instalații	Fără instalații	Cu instalații	Fără instalații	Cu instalații	Fără instalații
A. Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic	2596 1185	1558 711	2483	1490	2370	1423	2257	1354
B. Clădire cu pereții exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nersă, din vălătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic	779 356	520 237	746	498	711	475	677	452
C. Clădire-anexă cu cadre din beton armat sau cu pereți exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic	520 237	453 206	498	433	475	418	452	394
D. Clădire-anexă cu pereții exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nersă, din vălătuci sau din orice alte	326 148	195 88	311	187	298	184	283	170

materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic								
---	--	--	--	--	--	--	--	--

În conformitate cu **HG 1/2016** pentru aprobarea [Normelor metodologice](#) de aplicare a [Legii nr. 227/2015](#) privind Codul fiscal, **Titlul IX, punctul 29, litera a):**

„29. Pentru determinarea valorii impozabile a clădirilor, stabilită pe baza criteriilor și valorilor prevăzute de art. 457 alin. (2) din Codul fiscal, se au în vedere instalațiile cu care este dotată clădirea, respectiv:

- a) se încadrează pentru aplicarea valorilor impozabile prezentate în prima coloană din tabel acele clădiri care sunt dotate, cumulativ, cu instalații de apă, de canalizare, electrice și de încălzire, după cum urmează:*
 - (i) clădirea se consideră dotată cu instalație de apă dacă alimentarea cu apă se face prin conducte, dintr-un sistem de aducțiune din rețele publice sau direct dintr-o sursă naturală - puț, fântână sau izvor - în sistem propriu;*
 - (ii) clădirea se consideră că are instalație de canalizare dacă este dotată cu conducte prin care apele menajere sunt evacuate în rețeaua publică;*
 - (iii) clădirea se consideră că are instalație electrică dacă este dotată cu cablaje interioare racordate la rețeaua publică sau la o sursă de energie electrică - grup electrogen, microcentrală, instalații eoliene, fotovoltaice sau microhidrocentrală;*
 - (iv) clădirea se consideră că are instalație de încălzire dacă aceasta se face prin intermediul agentului termic - abur sau apă caldă de la centrale electrice, centrale termice de cartier, termoficare locală sau centrale termice proprii - și îl transmit în sistemul de distribuție în interiorul clădirii, constituit din conducte și radiatoare - calorifere, indiferent de combustibilul folosit - gaze, combustibil lichid, combustibil solid;*
- b) se încadrează pentru aplicarea valorilor impozabile prevăzute în coloana a treia din tabel acele clădiri care nu se regăsesc în explicațiile de la lit. a), respectiv cele care nu au niciuna dintre aceste instalații sau au doar una, două ori trei dintre ele.”*

Pentru locuințele situate la subsol, demisol sau mansarda valoarea reprezintă 75% din valoarea corespunzătoare fiecărei grupe de clădiri.

Pentru spațiile cu alta destinație situate la subsolul sau demisolul clădirilor valoarea reprezintă 50% din valoarea corespunzătoare fiecăreia grupe de clădiri.

Art. 457 alin. (5) din Legea 227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare – **Determinarea suprafeței construite desfășurate:**

„(5) Dacă dimensiunile exterioare ale unei clădiri nu pot fi efectiv măsurate pe conturul exterior, atunci suprafața construită desfășurată a clădirii se determină prin înmulțirea suprafeței utile a clădirii cu un coeficient de transformare de 1,4.”

În conformitate cu prevederile **art. 457, alin. (8)** din Legea 227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare:

„(8) Valoarea impozabilă a clădirii, determinată în urma aplicării prevederilor alin. (1) - (7), se reduce în funcție de anul terminării acesteia, după cum urmează:

- a) cu 50%, pentru clădirea care are o vechime de peste 100 de ani la data de 1 ianuarie a anului fiscal de referință;*
- b) cu 30%, pentru clădirea care are o vechime cuprinsă între 50 de ani și 100 de ani inclusiv, la data de 1 ianuarie a anului fiscal de referință;*
- c) cu 10%, pentru clădirea care are o vechime cuprinsă între 30 de ani și 50 de ani inclusiv, la data de 1 ianuarie a anului fiscal de referință.”*

Art. 458 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare - **Calculul impozitului pe clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice:**

„(1) 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, depus la organul fiscal local până la primul termen de plată din anul 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.”*

Propunem aplicarea cotei de 1% pentru clădirile nerezidențiale menționate la alin. (1), aplicate asupra valorii impozabile a clădirii, rezultata din cerințele impuse de legiuitor.

„(2) Cota impozitului pe clădiri se stabilește prin hotărâre a consiliului local. La nivelul municipiului București, această atribuție revine Consiliului General al Municipiului București.

(3) Pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice, utilizate pentru activități din domeniul agricol, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de 0,4% asupra valorii impozabile a clădirii.

(4) În cazul în care valoarea clădirii nu poate fi calculată conform prevederilor alin. (1), impozitul se calculează prin aplicarea cotei de 2% asupra valorii impozabile determinate conform [art. 457](#).”

Art. 459 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare - **Calculul impozitului pe clădirile cu destinație mixtă aflate în proprietatea persoanelor fizice:**

„(1) În cazul clădirilor cu destinație mixtă aflate în proprietatea persoanelor fizice, impozitul se calculează prin însumarea:

- a) impozitului calculat pentru suprafața folosită în scop rezidențial conform art. 457;*
- b) impozitului determinat pentru suprafața folosită în scop nerezidențial, indicată prin declarație pe propria răspundere, și cu condiția ca cheltuielile cu utilitățile să nu fie înregistrate în sarcina persoanei care desfășoară activitatea economică, prin aplicarea cotei stabilite conform art. 458 asupra valorii impozabile stabilite conform art. 457, fără a fi necesară stabilirea valorii prin depunerea documentelor prevăzute la art. 458 alin. (1).*

(2) În cazul în care la adresa clădirii este înregistrat un domiciliu fiscal la care nu se desfășoară nicio activitate economică, impozitul se calculează conform art. 457.

(3) În cazul clădirilor cu destinație mixtă, când proprietarul nu declară la organul fiscal suprafața folosită în scop nerezidențial, potrivit alin. (1) lit. b), impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei de 0.3% asupra valorii impozabile determinate conform art. 457.”

Art. 462 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare – **Plata impozitului/taxei**

„(1) Impozitul pe clădiri se plătește anual, în două rate egale, până la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv.

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

Propunem acordarea unei bonificații de 10% pentru plata anticipată a impozitului/taxei pe clădiri, datorat/e pentru întregul an, până la data de 31 martie 2022, inclusiv.

(3) Impozitul pe clădiri, datorat aceleiași buget local de către contribuabili, de până la 50 lei inclusiv, se plătește integral până la primul termen de plată.

(4) În cazul în care contribuabilul deține în proprietate mai multe clădiri amplasate pe raza aceleiași unități administrativ-teritoriale, prevederile alin. (2) și (3) se referă la impozitul pe clădiri cumulat.

(4¹) În cazul contractelor de concesiune, închiriere, administrare sau folosință, care se referă la o perioadă mai mare de un an, taxa pe clădiri se plătește anual, în două rate egale, până la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv.

(5) În cazul contractelor de concesiune, închiriere, administrare sau folosință, care se referă la perioade mai mari de o lună, taxa pe clădiri se plătește lunar, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare fiecărei luni din perioada de valabilitate a contractului, de către concesionar, locatar, titularul dreptului de administrare sau de folosință.(...)”

ȘEF SERVICIU CONTABILITATE
Adrian ISTRATE

ȘEF BIROU IMPOZITE ȘI TAXE
Sorina BILIBOC

PRIMAR
Ioan OANCEA