

IMPOZITUL SI TAXA PE CLĂDIRI

1. PERSOANE FIZICE

În cazul persoanelor fizice, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei de impozitare la valoarea impozabilă a clădirii.

Cota de impozitare este de **0,1%** din valoarea de impozitare calculata cu ajutorul tabelului de mai jos

1. Valorile impozabile pe metru pătrat de suprafață construită desfășurată* la clădiri și alte construcții aparținând persoanelor fizice.

	TIPUL CLADIRII	Valoare impozabila (lei/m ²) 2013	Valoare impozabila (lei/m ²) 2013	Valoare impozabila (lei/m ²) 2014	Valoare impozabila (lei/m ²) 2014
		Cu instalatii de apa, canalizare, electrice, incalzire(conditii cumulative)	Fara instalatii de apa, canalizare, electrice, incalzire	Cu instalatii de apa, canalizare, electrice, incalzire(conditii cumulative)	Fara instalatii de apa, canalizare, electrice, incalzire
A.	Cladire cu cadre din beton armat, cu pereti exteriori din caramida arsa sau din orice alte materiale rezultate in urma unui tratament termic si/sau chimic	935	555	935	555
B.	Cladire cu peretii exteriori din lemn, piatra naturala,caramida nearsa, paianta, valatuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic si/sau chimic	254	159	254	159
C.	Cladire-anexa cu cadre din beton armat, cu pereti exteriori din caramida arsa sau din orice alte materiale rezultate in urma unui tratament termic si/sau chimic	159	143	159	143
D.	Cladire-anexa cu peretii exteriori din lemn, piatra naturala,caramida nearsa, paianta, valatuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic si/sau chimic	95	63	95	63
E.	In cazul contribuabilului care detine la aceeasi adresa incaperi amplasate la subsol, la demisol si/sau la mansarda, utilizate ca locuinta, in oricare dintre tipurile de cladiri prevazute la lit.A-D	75% din suma care s-ar aplica cladirii	75% din suma care s-ar aplica cladirii	75% din suma care s-ar aplica cladirii	75% din suma care s-ar aplica cladirii
F.	In cazul contribuabilului care detine la aceeasi adresa incaperi amplasate la subsol, la demisol si/sau la mansarda, utilizate in alte scopuri decat cel de locuinta,, in oricare dintre tipurile de cladiri prevazute la lit.A-D	50% din suma care s-ar aplica cladirii	50% din suma care s-ar aplica cladirii	50% din suma care s-ar aplica cladirii	50% din suma care s-ar aplica cladirii

- Pentru determinarea suprafeței construite desfășurate, în cazul clădirilor care nu pot fi efectiv măsurate pe conturul exterior, asupra suprafeței utile se aplică coeficientul de transformare de **1,20**.

Exemplu

Imobil format din apartament in suprafata utila de 166,66 mp situata in orasul Murfatlar zona A , anul construirii 1950 (vechime mai mare de 50 de ani), cu pereti din caramida,bloc cu mai mult de trei nivele, prima proprietate dupa cea de domiciliu.

a. determinare valoare impozabila :

determinare suprafata desfasurata : $166,66 \text{ mp} \times 1,2 = 200 \text{ mp}$

calcul valoare impozabila : $200 \text{ mp} \times 555 \text{ lei/mp(pereti caramida)} = 111000 \text{ lei}$

Valoarea impozabilă a clădirii se ajustează în funcție de rangul localității și zona în care este amplasată clădirea, prin înmulțirea acesteia cu coeficientul de corecție corespunzător, prevăzut în următorul tabel:

Zona Localitatea (rang)	A	B	C	D
Murfatlar (Rang III)	2,30	2,20	2,10	2,00
Siminoc (Rang V)	1,05	1,00	x	x

Pentru clădirile structurate în blocuri cu mai mult de 3 niveluri și 8 apartamente, coeficienții de corecție menționați la punctul 1 vor fi diminuați cu **0.10**.

Exemplu

Corectie functie de rangul localitatii $111000 \text{ lei} \times (2,3-0,1) = 244200 \text{ lei}$

Valoarea impozabilă se reduce în funcție de anul terminării clădirii după cum urmează:

- cu 20% pentru clădirea care are o vechime de peste 50 de ani la data de 1 ianuarie a anului fiscal de referință;
- cu 10% pentru clădirea care are o vechime cuprinsă între 30 – 50 de ani inclusiv la data de 1 ianuarie a anului fiscal de referință.

Exemplu

Corectie functie de vechime $244200 \text{ lei} - 244200 \times 20\% = 195360 \text{ lei}$

În cazul clădirii utilizate ca locuință, a cărei suprafață construită desfășurată depășește 150 de metri pătrați, valoarea impozabilă a acesteia, determinată în urma aplicării prevederii de mai sus se majorează cu câte **5% pentru fiecare 50 mp sau fracțiune din aceștia.**

Exemplu

Corectie pentru 1 fractiune de 50 mp : $195360 \text{ lei} + 195360 \times 5\% = 205128 \text{ lei}$

Valoarea impozabila a cladirii = 205128 lei

b. Calcul Impozit pe cladiri :

$176668,8 \text{ lei} \times 01\% = 205.128 \text{ lei}$

Dacă o persoană fizică are în proprietate două sau mai multe clădiri impozitul pe clădiri se majorează după cum urmează:

- a) **65%** pentru prima cladire in afara celei de la adresa de domiciliu;
- b) **150%** pentru a doua cladire in afara celei de la adresa de domiciliu;
- c) **300%** pentru a treia cladire si urmatoarele in afara celei de la adresa de domiciliu.

Nu intra sub incidenta acestor prevederi persoanele fizice care detin in proprietate cladiri dobandite prin succesiune legala.

Exemplu

Corectie pentru mai multe proprietati : $205.128 + 205.128 \times 65\% = 338.46$ lei

Se stabileste majorarea anuala prevazuta la art. 287 din Codul Fiscal dupa cum urmeaza :

- a) in cazul impozitului pe cladiri si taxei pe cladiri la **4%**;

Exemplu

$338.46 \text{ lei} + 338.46 \times 4\% = 351.99 \text{ lei}$

Impozit cladiri = 352 lei (rotunjire conform Legii 210/2005) (impozitul in anul 2013= 350 lei)

2. IMPOZITUL ȘI TAXA PE CLĂDIRI PENTRU PERSOANE JURIDICE

În cazul persoanelor juridice, impozitul și taxa pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de impozitare asupra valorii de inventar a clădirii.

Valoarea impozabilă a clădirii reprezintă valoarea de intrare a clădirii în patrimoniu, înregistrată în contabilitatea proprietarului, valoare care nu se diminuează cu amortizarea calculată potrivit legii.

În cazul clădirilor dobândite în ultimii 3 ani anteriori anului fiscal de referință 2014, precum și pe parcursul acestuia, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei de **1,5%** asupra valorii de intrare în patrimoniu.

În cazul unei clădiri care nu a fost reevaluată, cota impozitului pe clădiri se stabilește de consiliul local:

- a) **10%** pentru clădirile care nu au fost reevaluate în ultimii 3 ani anteriori anului fiscal de referință;
- b) **30%** pentru clădirile care nu au fost reevaluate în ultimii 5 ani anteriori anului fiscal de referință."

Exemplu

Imobil format din cladire cu valoarea de inventar de 100000 lei dobandita in 2011

Calcul Impozit pe cladiri : $100000 \times 1,5\% = 1500$ lei

Se stabileste majorarea anuala prevazuta la art. 287 din Codul Fiscal dupa cum urmeaza :

- b) in cazul impozitului pe cladiri si taxei pe cladiri la **20%**;

Exemplu

$1500 \text{ lei} + 1500 \times 20\% = 1800 \text{ lei}$

În cazul unei clădiri a cărei valoare a fost recuperată integral pe calea amortizării, valoarea impozabilă se reduce cu **15%**.

Exemplu

Imobil format din cladire cu valoarea de inventar de 100000 lei amortizata integral

$100000 \text{ lei} - 100000 \times 15\% = 85000 \text{ lei}$

Calcul Impozit pe cladiri : $85000 \times 1,5\% = 1275 \text{ lei}$

$1275 \text{ lei} + 1275 \times 20\% = 1530 \text{ lei}$

În cazul unei clădiri care nu a fost reevaluată în ultimii 3 ani anteriori anului fiscal de referință 2014, respectiv 31.12.2010, cota impozitului și a taxei pe clădiri este de **10%** și se aplică la valoarea de inventar a clădirii înregistrată în contabilitatea persoanei juridice, până la sfârșitul lunii în care s-a efectuat prima reevaluare. În cazul unei clădiri care nu a fost reevaluată în ultimii 5 ani anteriori anului fiscal de referință 2014, respectiv 31.12.2008, cota impozitului și a taxei pe clădiri este de **30%** și se aplică la valoarea de

inventar a clădirii înregistrată în contabilitatea persoanei juridice, până la sfârșitul lunii în care s-a efectuat prima reevaluare.

Fac excepție clădirile care au fost amortizate integral potrivit legii, în cazul cărora cota de impozitare este de **1,5%**.

Exemplu

Imobil format din cladire cu valoarea de inventar de 100000 lei nereevaluata in ultimii 3 ani, neamortizata integral

$$100000 \text{ lei} \times 10\% = 10000 \text{ lei}$$

$$10000 \text{ lei} + 10000 \times 20\% = 12000 \text{ lei}$$

Imobil format din cladire cu valoarea de inventar de 100000 lei nereevaluata in ultimii 3 ani amortizata integral

$$100000 \text{ lei} - 100000 \times 15\% = 85000 \text{ lei}$$

$$\text{Calcul Impozit pe cladiri} : 85000 \times 1,5\% = 1275 \text{ lei}$$

$$1275 \text{ lei} + 1275 \times 20\% = 1530 \text{ lei}$$