



IMPOZITUL SI TAXA PE CLĂDIRI PENTRU PERSOANE FIZICE ȘI JURIDICE

Orice persoană care are în proprietate o clădire situată în România datorează anual impozit pe clădire, exceptând cazul în care în prezentul titlu se prevede diferit.

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.

CAPITOLUL 1

Art.1 Calculul impozitului pe clădirile rezidențiale

Cota de impozitare conform art.457 alin.1 pentru cladirile rezidențiale si cladirile anexa proprietatea persoanelor fizice este de 0.10% asupra valorii impozabile a clădirii.

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:

	Valoarea impozabilă (rata inflatiei de 10,4%)	
	- lei/m ² -	
	2025	
Tipul clădirii	Cu instalații de apă, canalizare, electrice și încălzire (condiții cumulative)	Fără instalații de apă, canalizare, electrice sau 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	1473	883
B. Clădire 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	440	294
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	294	257
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	184	109



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
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

În cazul unei clădiri care are pereții exteriori din materiale diferite, pentru stabilirea valorii impozabile a clădirii se identifică în tabelul prevăzut la alin. (2) valoarea impozabilă corespunzătoare materialului cu ponderea cea mai mare.

Suprafața construită desfășurată a unei clădiri se determină prin însumarea suprafețelor secțiunilor tuturor nivelurilor clădirii, inclusiv ale balcoanelor, logiilor sau ale celor situate la subsol sau la mansardă, exceptând suprafețele podurilor neutilizate ca locuință, ale scărilor și teraselor neacoperite.

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 cazul unui apartament amplasat într-un bloc cu mai mult de 3 niveluri și 8 apartamente, coeficientul de corecție prevăzut la alin. (6) se reduce cu 0,10.

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.



În cazul clădirii la care au fost executate lucrări de renovare majoră, din punct de vedere fiscal, anul terminării se actualizează, astfel că acesta se consideră ca fiind cel în care a fost efectuată recepția la terminarea lucrărilor. Renovarea majoră reprezintă acțiunea complexă care cuprinde obligatoriu lucrări de intervenție la structura de rezistență a clădirii, pentru asigurarea cerinței fundamentale de rezistență mecanică și stabilitate, prin acțiuni de reconstruire, consolidare, modernizare, modificare sau extindere, precum și, după caz, alte lucrări de intervenție pentru menținerea, pe întreaga durată de exploatare a clădirii, a celorlalte cerințe fundamentale aplicabile construcțiilor, conform legii, vizând, în principal, creșterea performanței energetice și a calității arhitectural-ambientale și funcționale a clădirii. Anul terminării se actualizează în condițiile în care, la terminarea lucrărilor de renovare majoră, valoarea clădirii crește cu cel puțin 50% față de valoarea acesteia la data începerii executării lucrărilor.

Pentru clădirile neîngrijite situate în intravilanul localității, impozitul pe clădiri se majorează cu până la **500%**. Criteriile de încadrare în această categorie sunt prevăzute în Regulamentul privind stabilirea condițiilor de majorare a impozitului pe clădirile și terenurile neîngrijite de pe raza U.A.T.-ului Murfatlar.

AArt. 2 Calculul impozitului pe clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor

Pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice, impozitul/taxa pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei de **0,2%** asupra valorii clădirii pentru clădirile aflate în proprietatea persoanelor fizice în cazul în care la dresa respectivă există înregistrat un domiciliu fiscal al unei persoane juridice și/sau în care se desfășoară o activitate economică, sau în cazul în care din actul de proprietate (autorizație de construire, act de vânzare cumpărare, etc) rezultă că imobilul are destinație nerezidențială.

Valoarea clădirii poate fi:

a) valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat în ultimii 5 ani anteriori anului de referință, deus la organul fiscal local până la primul termen de plată din anul de referință. În situația depunerii raportului de evaluare după primul termen de plată din anul de referință, acesta produce efecte începând cu data de 1 ianuarie a anului fiscal următor;

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.

d) 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. În situația în care nu este precizată valoarea, se utilizează ultima valoare înregistrată în baza de date a organului fiscal;

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.

Valoarea impozabilă a clădirii se actualizează o dată la 5 ani pe baza unui raport de evaluare a clădirii întocmit de un evaluator autorizat în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor aflate în vigoare la data evaluării, deus la organul fiscal local până la primul termen de plată din anul de referință.

În cazul în care nu se actualizează valoarea clădirii la 5 ani pe baza unui raport de evaluare cota de impozitare este de **5%** asupra valorii de impozitare.

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 din Legea nr.227/2015

Pentru clădirile neîngrijite situate în intravilanul localității, impozitul pe clădiri se majorează cu până la **500%**. Criteriile de încadrare în această categorie sunt prevăzute în Regulamentul privind stabilirea condițiilor de majorare a impozitului pe clădirile și terenurile neîngrijite de pe raza U.A.T.-ului Murfatlar.

Art.3 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 proprie răspundere, prin aplicarea cotei menționate la art. 458 asupra valorii impozabile determinate potrivit 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.4 Pentru clădirile neîngrijite situate în intravilanul localității, impozitul pe clădiri se majorează cu până la **500%**. Criteriile de încadrare în această categorie sunt prevăzute în Regulamentul privind stabilirea condițiilor de majorare a impozitului pe clădirile și terenurile neîngrijite de pe raza U.A.T.-ului Murfatlar.

Art.5 Obligații

a) Persoanele fizice care dobândesc sau înstrăinează/pierd dreptul de proprietate asupra unei clădiri în cursul anului au obligația de a depune o declarație în acest sens la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice în termen de 30 de zile, inclusiv, de la data modificării dreptului de proprietate.

b) Persoanele fizice sunt obligate să depună declarație de impunere chiar dacă beneficiază de reducere sau scutire la plata impozitului/taxei pe clădiri.

Art. 6 Bonificația

Pentru plata cu anticipație a tuturor obligațiilor fiscale (impozit/taxa clădiri) către bugetul local până la data de 31 martie 2024, persoanelor fizice li se acorda o bonificație de **10%** la impozitul/taxa pe clădiri.

Art.3 Calculul impozitului/taxei pe clădirile care cuprind spații cu destinație rezidențială și spații cu destinație nerezidențială

(1) Pentru clădirile care au în componență atât spații cu destinație rezidențială, cât și spații cu destinație nerezidențială, impozitul/taxa pe clădiri se determină în funcție de destinația suprafețelor cu o pondere mai mare de 50% și se calculează prin aplicarea cotei corespunzătoare destinației majoritare, asupra valorii întregii clădiri.

(2) În cazul acestor clădiri, contribuabilii au obligația de a declara la organul fiscal local, în vederea stabilirii



destinației finale a clădirii, suprafața folosită în scop nerezidențial, însoțită de documentele doveditoare, cu excepția celor aflați în evidența fiscală a unității administrativ-teritoriale. Declararea la organul fiscal local se face în termen de 30 de zile de la data oricăror modificări privind suprafețele nerezidențiale.

(3) În situația în care contribuabilii nu declară la organul fiscal local suprafața folosită în scop nerezidențial potrivit alin. (2), impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei corespunzătoare clădirilor nerezidențiale asupra valorii întregii clădiri aflate în evidențele organului fiscal local."

Art.4 Pentru clădirile neîngrijite situate în intravilanul localității, impozitul pe clădiri se majorează cu până la **300%**. Criteriile de încadrare în această categorie sunt prevăzute în Regulamentul privind stabilirea condițiilor de majorare a impozitului pe clădirile și terenurile neîngrijite de pe raza U.A.T.-ului Murfatlar.

Art.5 Obligații

c) Persoanele fizice care dobândesc sau înstrăinează/pierd dreptul de proprietate asupra unei clădiri în cursul anului au obligația de a depune o declarație în acest sens la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice în termen de 30 de zile, inclusiv, de la data modificării dreptului de proprietate.

d) Persoanele fizice sunt obligate să depună declarație de impunere chiar dacă beneficiază de reducere sau scutire la plata impozitului/taxei pe clădiri.

Art. 6 Bonificația

Pentru plata cu anticipație a tuturor obligațiilor fiscale (impozit/taxa clădiri) către bugetul local până la data de 31 martie 2024, persoanelor fizice li se acorda o bonificație de **10%** la impozitul/taxa pe clădiri.

Art.6 Pentru clădirile neîngrijite situate în intravilanul localității, impozitul pe clădiri se majorează cu **500%**.Criteriile de încadrare în această categorie sunt prevăzute în Regulamentul privind stabilirea condițiilor de majorare a impozitului pe clădirile și terenurile neîngrijite de pe raza U.A.T.-ului Murfatlar.

Art.7 Obligații

e) Persoanele juridice care dobândesc sau înstrăinează/pierd dreptul de proprietate asupra unei clădiri în cursul anului au obligația de a depune o declarație în acest sens la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice în termen de 30 de zile, inclusiv, de la data modificării dreptului de proprietate.

f) Persoanele juridice sunt obligate să depună declarație de impunere chiar dacă beneficiază de reducere sau scutire la plata impozitului/taxei pe clădiri.

Art. 8 Bonificația

Pentru plata cu anticipație a tuturor obligațiilor fiscale (impozit/taxa clădiri) către bugetul local până la data de 31 martie 2024, persoanelor fizice li se acorda o bonificație de **5%** la impozitul/taxa pe clădiri.

CAPITOLUL 2

SCUTIRI LA PLATA IMPOZITULUI/TAXEI PE CLĂDIRI



Art.1 Nu se datorează impozit/taxă pe clădiri pentru:

- a)** clădirile aflate în proprietatea publică sau privată a statului sau a unităților administrativ- teritoriale, cu excepția încăperilor folosite pentru activități economice sau agrement, altele decât cele desfășurate în relație cu persoane juridice de drept public;
- b)** clădirile aflate în domeniul privat al statului concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, instituțiilor publice cu finanțare de la bugetul de stat, utilizate pentru activitatea proprie a acestora;
- c)** clădirile aflate în proprietatea fundațiilor înființate prin testament constituite, conform legii, cu scopul de a întreține, dezvolta și ajuta instituții de cultură națională, precum și de a susține acțiuni cu caracter umanitar, social și cultural;
- d)** clădirile care, prin destinație, constituie lăcașuri de cult, aparținând cultelor religioase recunoscute oficial, asociațiilor religioase și componentelor locale ale acestora, precum și casele parohiale, cu excepția încăperilor folosite pentru activități economice;
- e)** clădirile funerare din cimitire și crematorii;
- f)** clădirile utilizate de unitățile și instituțiile de învățământ de stat, confesional sau particular, autorizate să funcționeze provizoriu ori acreditate, cu excepția încăperilor care sunt folosite pentru activități economice care generează alte venituri decât cele din taxele de școlarizare, servirea meselor pentru preșcolari, elevi sau studenți și cazarea acestora, precum și clădirile utilizate de către creșe, astfel cum sunt definite și funcționează potrivit Legii nr. [263/2007](#) privind înființarea, organizarea și funcționarea creșelor, cu modificările și completările ulterioare;
- g)** clădirile unei instituții sau unități care funcționează sub coordonarea Ministerului Educației Naționale sau a Ministerului Tineretului și Sportului, precum și clădirile federațiilor sportive naționale, ale Comitetului Olimpic și Sportiv Român, cu excepția încăperilor care sunt folosite pentru activități economice;
- h)** clădirile unităților sanitare publice, cu excepția încăperilor folosite pentru activități economice, precum și pentru clădirile în care funcționează cabinete de medicină de familie, potrivit legii, cu excepția încăperilor folosite pentru altă activitate decât cea de medicină de familie;
- i)** clădirile din parcurile industriale, parcurile științifice și tehnologice, precum și cele utilizate de incubatoarele de afaceri, cu respectarea legislației în materia ajutorului de stat;
- j)** clădirile care sunt afectate activităților hidrotehnice, hidrometrice, hidrometeorologice, oceanografice, de îmbunătățiri funciare și de intervenții la apărarea împotriva inundațiilor, precum și clădirile din porturi și cele afectate canalelor navigabile și stațiilor de pompare aferente canalelor, cu excepția încăperilor care sunt folosite pentru activități economice;
- k)** clădirile care, prin natura lor, fac corp comun cu poduri, viaducte, apeducte, diguri, baraje și tuneluri și care sunt utilizate pentru exploatarea acestor construcții, cu excepția încăperilor care sunt folosite pentru alte activități economice;
- l)** clădirile aferente infrastructurii feroviare publice sau infrastructurii metroului;
- m)** clădirile Academiei Române și ale fundațiilor proprii înființate de Academia Română, în calitate de fondator unic, cu excepția încăperilor care sunt folosite pentru activități economice;
- n)** clădirile aferente capacităților de producție care sunt în sectorul pentru apărare cu respectarea legislației în materia ajutorului de stat;
- o)** clădirile care sunt utilizate ca sere, solare, răsadnițe, ciupercării, silozuri pentru furaje, silozuri și/sau pătule pentru depozitarea și conservarea cerealelor, cu excepția încăperilor care sunt folosite pentru alte activități economice;
- p)** clădirea folosită ca domiciliu aflată în proprietatea sau coproprietatea persoanelor prevăzute la art. 2 lit. c)- f) și j) din Legea nr. [168/2020](#) pentru recunoașterea meritelor personalului participant la acțiuni militare, misiuni și operații pe teritoriul sau în afara teritoriului statului român și acordarea unor drepturi acestuia, familiei acestuia și urmașilor celui decedat;
- q)** clădirile aflate în domeniul public al statului și în administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", cu excepția încăperilor care sunt folosite pentru activități economice;
- r)** clădirile aflate în proprietatea sau coproprietatea veteranilor de război, a văduvelor de război și a văduvelor



nerecăsătorite ale veteranilor de război;

s) clădirea folosită ca domiciliu aflată în proprietatea sau coproprietatea persoanelor prevăzute la art. 1 și art. 5 alin. (1)-(8) din Decretul-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, republicat, și a persoanelor fizice prevăzute la **art. 1** din Ordonanța Guvernului nr. 105/1999, republicată, cu modificările și completările ulterioare; scutirea rămâne valabilă și în cazul transferului proprietății prin moștenire către copiii acestora, indiferent unde aceștia domiciliază;

t) clădirea folosită ca domiciliu aflată în proprietatea sau coproprietatea persoanelor cu handicap grav sau accentuat și a persoanelor încadrate în gradul I de invaliditate, respectiv a reprezentanților legali, pe perioada în care au în îngrijire, supraveghere și întreținere persoane cu handicap grav sau accentuat și persoane încadrate în gradul I de invaliditate;

u) clădirile aflate în proprietatea organizațiilor cetățenilor aparținând minorităților naționale din România, cu statut de utilitate publică, precum și cele închiriate, concesionate sau primite în administrare ori în folosință de acestea de la o instituție sau o autoritate publică, cu excepția încăperilor care sunt folosite pentru activități economice;

v) clădirile destinate serviciului de apostilă și supralegalizare, cele destinate depozitării și administrării arhivei, precum și clădirile afectate funcționării Centrului Național de Administrare a Registrelor Naționale Notariale;

w) clădirile deținute sau utilizate de către întreprinderile sociale de inserție.

x) 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 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu excepția încăperilor care sunt folosite pentru activități economice.

y) clădirile caselor de cultură ale sindicatelor, aflate în proprietatea/administrarea organizațiilor sindicale, cu excepția încăperilor folosite pentru activități economice sau agrement.

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

Art.2 Scutirea sau reducerea de la plata impozitului/taxei, stabilită se aplică începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care persoana depune documentele justificative.

Art.3 Facilitățile fiscale acordate la plata impozitului/taxei pe clădiri se acordă pe baza de cererii persoanelor fizice și juridice, la care se anexează copii ale documentelor justificative care atestă situația respectivă, certificate de conformitate cu originalul potrivit prevederilor art.64 alin.5 din Legea nr.207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

