



REPREZENTANȚII PRIMĂRIEI SECTORULUI 5:

„Impozitele imobilelor rezidențiale din București au crescut cu 30%”

Impozitele aferente imobilelor cu utilitate rezidențială din București au crescut cu 30% în acest an, indiferent de sector, ne-au spus reprezentanții Direcției Txe și Impozite din cadrul Primăriei sectorului 5 al Capitalei, care ne-au precizat: „La sectorul 5 este la fel ca la toate celelalte sectoare - impozitele pentru imobilele cu utilitate rezidențială au crescut cu 30%, după ce primăriile din București au aplicat prevederile Hotărârii Consiliului General 218 pe 2015 (25% - din creșterea valorii bazei de impozitare, evaluată la 1000 de lei pe mp, de la 925 și 5% - din impozitul care se plătește pe terenul de sub imobil și care până acum nu se impozita)”.

Reprezentanții Primăriei sectorului 5 ne-au precizat că noul cod fiscal oferă o marjă pentru cotele de

impozitare în care Consiliul General poate încadra nivelul acestor cote, în funcție de anumiți factori, printre care și zona unde se află imobilul.

Monumentele istorice nu erau impozitate până în prezent, iar acum, conform noii legi fiscale, pentru monumentele care nu au fost reabilite sau consolidate în ultimii zece se plătește impozit, ne-au mai spus sursele citate.

**Primăria sectorului 4:
„Impozitul pe teren a fost majorat cu aproximativ 7%”**

Impozitul pe teren a fost majorat cu aproximativ 7%, în acest an față de 2015, conform prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fis-

cal, cu modificările și completările ulterioare, după cum ne-au menționat reprezentanții Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale Sector 4.

După cum am arătat mai sus, din acest an se impozitează și terenul de sub impozit.

Sursele citate ne-au declarat: „Potrivit noilor prevederi legale fiscale, impozitul pe clădiri se determină în funcție de destinația finală a clădirii, respectiv clădire rezidențială, clădire nerezidențială și clădire cu destinație mixtă.

Pentru clădirile rezidențiale și clă-

dirile-anexă, aflate în proprietatea persoanelor fizice, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de 0,1% asupra valorii impozabile a clădirii.

*Monumente
le istorice nu erau
impozitate până în
prezent, iar acum, conform
noii legi fiscale, pentru
monumentele care nu au fost
reabilite sau consolidate în
ultimii zece se plătește
impozit.*

Pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de 0,2% 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;

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.

În cazul în care valoarea clădirii nu poate fi calculată conform celor de mai sus, impozitul se calculează prin aplicarea cotei de 2% asupra valorii impozabile determinate conform prevederilor unei clădiri rezidențiale.

În cazul clădirilor cu destinație mixtă aflate în proprietatea persoanelor fizice, impozitul se calculează prin însumarea impozitului calculat pentru suprafața folosită în scop rezidențial cu impozitul determinat pentru suprafața folosită în scop nerezidențial.

În cazul în care la adresa clădirii este înregistrat un domiciliu fiscal la care nu se desfășoară nicio activitate economică, impozitul se calculează conform prevederilor unei clădiri rezidențiale.

Dacă suprafețele folosite în scop rezidențial și cele folosite în scop nerezidențial nu pot fi evidențiate distinct, atunci se aplică următoarele reguli:

a) în cazul în care la adresa clădirii este înregistrat un domiciliu fiscal la care nu se desfășoară nicio activitate economică, impozitul se calculează conform prevederilor unei clădiri rezidențiale;

b) în cazul în care la adresa clădirii este înregistrat un domiciliu fiscal la care se desfășoară activitatea economică, iar cheltuielile cu utilitățile sunt înregistrate în sarcina persoanei care desfășoară activitatea economică, impozitul pe clădiri se calculează conform prevederilor unei clădiri nerezidențiale.

Pentru clădirile rezidențiale aflate în proprietatea sau deținute de persoanele juridice, impozitul/taxa pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de 0,2% asupra valorii impozabile a clădirii.

Pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea sau deținute

Pentru clădirile rezidențiale aflate în proprietatea sau deținute de persoanele juridice, impozitul/taxa pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de 0,2% asupra valorii impozabile a clădirii.



Guvernul a prelungit cu trei luni termenul până la care contribuabilii pot plăti impozitul/taxa pe clădiri, teren și mijloacele de transport, respectiv până la 30 iunie 2016. Până la această dată, oamenii pot beneficia de bonificația stabilită de consiliile locale pentru plata integrală a obligațiilor fiscale.

Ordonanța aprobată recent de Guvern mai prevede prelungirea cu două luni, de la 31 martie 2016 la 31 mai 2016, a termenului până la care persoanele fizice care au în proprietate clădiri cu destinație mixtă sau nerezidențială pot depune declarația privind destinația clădirii.

Până la aceeași dată a fost prelungit și termenul până la care persoanele juridice pot depune declarația privind clădirile pe care le dețineau în proprietate la data de 31 decembrie 2015, destinația și valoarea impozabilă a acestora.



de persoanele juridice, impozitul/taxa pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de 1,5%, asupra valorii impozabile a clădirii".

Sursele citate ne-au precizat că nu se datorează impozit/taxă pe clădire 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 și asociațiilor religioase, precum și componentelor locale ale acestora, 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;

g) clădirile unei instituții sau uni-

tăți care funcționează sub coordonarea Ministerului Educației și Cercetării Științifice sau a Ministerului Tineretului și Sportului, precum și clădirile federațiilor sportive naționale, cu excepția încăperilor care sunt folosite pentru activități economice;

h) clădirile unităților sanitare publice, cu excepția încăperilor folosite pentru activități economice;

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

Anumite clădiri menționate în Codul Fiscal sunt scutite de impozit.

și/sau alte clădiri aflate în proprietatea sau coproprietatea persoanelor prevăzute la art. 2 lit. a), c) - e) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 82/2006 pentru recunoașterea meritelor personalului armatei participant la acțiuni militare și acordarea unor drepturi 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 al Decretului-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, cu modificările și completările ulterioare;

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 ai minorilor cu handicap grav sau accentuat și ai minorilor încadrați 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.

De asemenea, potrivit H.C.L. Sector 4 nr. 36/2016 privind scutirea în procent de 100% de la plata impozitului pe clădiri și terenuri, scutirea de la plata impozitului/taxei pe clădiri se acordă pentru:

➤ Clădirile care, potrivit legii, sunt clasate ca monumente istorice, de arhitectură sau arheologice,

Primăria sectorului 1: "Pentru contribuabilii cu mai multe clădiri rezidențiale, impozitul total scade"

Reprezentanții Primăriei sectorului 1 al Capitalei confirmă creșterea cu 25% a impozitului pe clădirile rezidențiale, explicând: „Noul Cod fiscal stabilește un nou mod de impozitare pentru clădirile deținute de persoanele fizice, în funcție de destinația clădirii care poate fi:

✓ Rezidențială (locuință) - se menține cota de 0,1% aplicată asupra valorii de impunere;

✓ Nerezidențială (orice clădire care nu este rezidențială) - cota de 0,2% aplicată asupra valorii din raportul de evaluare depus de către contribuabil sau cota de 2% aplicată asupra valorii de impunere, în situația în care nu se depune raportul de evaluare.

Deși cota de impozitare la clădirile rezidențiale este aceeași ca anul trecut, totuși, suma rezultată reprezentând impozit pe clădiri este mai mare cu aproximativ 25%, ca urmare a coeficienților de ajustare de la 1,2 la 1,4, precum și a valorii impozabile pe metru pătrat, elemente care stau la baza determinării valorii impozabile a clădirii.

În situația în care contribuabilul deține mai multe clădiri cu destinația rezidențială, suma totală reprezentând impozit pe clădire scade, întrucât s-a eliminat prevederea potrivit căreia aceștia erau impozitați cu cote majorate de până la 300%, în funcție de numărul de proprietăți deținute.

Referitor la impozitul pe teren, începând cu anul 2016, ca element de noutate, acesta se datorează și pentru suprafața de teren ocupată de o clădire".

Reprezentanții Primăriei sectorului 1 ne-au mai precizat că noul Cod fiscal a eliminat impozitul pentru următoarele imobile:

✓ Clădirea nouă cu destinație de locuință, realizată în condițiile Legii locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și

completările ulterioare, precum și clădirea cu destinație de locuință, realizată pe bază de credite, în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr. 19/1994 privind stimularea investițiilor pentru realizarea unor lucrări publice și construcții de locuințe, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 82/1995 cu modificările și completările ulterioare. În cazul înstrăinării clădirii, scutirea de impozit nu se aplică noului proprietar al acesteia;

✓ Clădirile aflate în proprietatea operatorilor economici, în condițiile elaborării unor scheme de ajutor de stat, având un obiectiv prevăzut de legislația în domeniul ajutorului de stat;

✓ Clădirile unde au fost executate lucrări în condițiile Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare;

✓ Clădirile persoanelor care domiciliază și locuiesc efectiv în unele localități din Munții Apuseni și în Rezervația Biosferei "Delta Dunării", în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr. 27/1996 privind acorda-

rea unor facilități persoanelor care domiciliază sau lucrează în unele localități din Munții Apuseni și în Rezervația Biosferei "Delta Dunării" republicată, cu modificările ulterioare;

✓ Clădirile deținute de cooperațiile de consum sau meșteșugărești și de societățile cooperative agricole, în condițiile elaborării unor scheme de ajutor de stat având un obiectiv prevăzut de legislația în domeniul ajutorului de stat.

Totodată, au fost eliminate impozitele/taxele pentru următoarele terenuri:

✓ Terenurile aparținând asociațiilor și fundațiilor folosite exclusiv pentru activitățile fără scop lucrativ;

✓ Terenurile aflate în proprietatea operatorilor economici, în condițiile elaborării unor scheme de ajutor de stat având un obiectiv prevăzut de legislația în domeniul ajutorului de stat;

✓ Terenurile din extravilan situate în situri arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național folosite pentru pășunat;

✓ Terenurile persoanelor care domiciliază și locuiesc efectiv în unele localități din Munții Apuseni și în Rezervația Biosferei "Delta Dunării", în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr. 27/1996, republicată, cu modificările ulterioare;

✓ Terenurile extravilane situate în arii naturale protejate supuse unor restricții de utilizare;

✓ Terenul situat în extravilanul localităților, pe o perioadă de 5 ani ulteriori celui în care proprietarul efectuează intabularea în cartea funciară pe cheltuială proprie;

✓ Suprafețele neconstruite ale terenurilor cu regim de monument istoric și protejate;

✓ Terenurile situate în zonele de protecție ale monumentelor istorice și în zonele protejate.

Totodată, mijloacele de transport utilizate exclusiv în domeniul agricol sunt scutite de impozit.



muzeu ori case memoriale;

➤ 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;

➤ Clădirile utilizate pentru furnizarea de servicii sociale de către organizații neguvernamentale și întreprinderi sociale ca furnizori de servicii sociale;

➤ Clădirile utilizate de organizații nonprofit folosite exclusiv pentru activități fără scop lucrativ;

➤ Clădirile restituite potrivit art. 16 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru perioada pentru care proprietarul menține afecțiunea de interes public;

➤ Clădirile retrocedate potrivit art. 1 alin. (10) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru perioada pentru care proprietarul menține afecțiunea de interes public;

➤ Clădirile restituite potrivit art. 1 alin. (5) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 83/1999 privind

restituirea unor bunuri imobile care au aparținut comunităților cetățenilor aparținând minorităților naționale din România, republicată, pentru perioada pentru care proprietarul menține afecțiunea de interes public;

➤ Clădirile afectate de calamități naturale, pentru o perioadă de până la 5 ani, începând cu 1 ianuarie a anului în care s-a produs evenimentul;

➤ Clădirea folosită ca domiciliu și/sau alte clădiri aflate în proprietatea sau coproprietatea persoanelor prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b) și art. 4 alin. (1) din Legea nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare;

➤ Clădirea folosită ca domiciliu, aflată în proprietatea sau coproprietatea persoanelor ale căror venituri lunare sunt mai mici decât salariul minim brut pe țară ori constau în exclusivitate din indemnizație de șomaj sau ajutor social;

➤ Clădirile la care proprietarii au executat pe cheltuială proprie lucrări de intervenție pentru creșterea performanței energetice, pe baza procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, întocmit în condițiile legii, prin care se constată realizarea măsurilor de intervenție recomandate de către auditorul energetic în certificatul de performanță energetică sau, după caz, în

raportul de audit energetic, astfel cum este prevăzut în Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare;

➤ Clădirile deținute de asociațiile de dezvoltare intercomunitară.

Primăria sectorului 6: „Dacă valoarea clădirii nerezidențiale nu poate fi stabilită, atunci cota de impozitare va fi de 2%”

Unul dintre principiile noului Cod Fiscal este predictibilitatea impunerii, care asigură stabilitatea impozitelor și taxelor pentru o perioadă de cel puțin un an, subliniază reprezentanții direcției de specialitate din cadrul Primăriei sectorului 6. Aceștia menționează: „Toți contribuabilii care dețin la data de 31 decembrie 2015 un bun, respectiv clădire, mijloc de transport, teren, vor achita impozitul sau taxa aferentă pentru întreg anul 2016 chiar dacă înstrăinează respectivul bun oricând în cursul anului. În cazul contribuabililor care dobândesc un bun în cursul anului și nu îl înstrăinează

până la sfârșitul acestuia, impozitul va fi stabilit începând cu 1 ianuarie anul viitor”.

Conform surselor citate, valoarea clădirilor este cea rezultată din actul prin care se transferă dreptul de proprietate dacă acestea au fost dobândite în ultimii cinci ani, valoarea lucrărilor de construcții, în cazul clădirilor noi, construite în ultimii cinci ani sau valoarea înscrisă într-un raport întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR în ultimii cinci ani anteriori anului de referință;

Pentru clădirile mixte - cele folosite atât pentru locuit, cât și pentru activități economice -, impozitul este stabilit prin însumarea impozitului calculat pentru suprafața folosită în scop rezidențial cu impozitul determinat pentru suprafața folosită în scop nerezidențial.

În cazul în care valoarea clădirii nerezidențiale nu poate fi stabilită, valoarea se stabilește ca în cazul clădirilor rezidențiale, iar cota de impozitare va fi de 2%, ceea ce înseamnă o creștere de 10 ori a impozitului.

Noile prevederi fiscale elimină stabilirea impozitului pe clădiri pentru persoanele fizice în funcție de numărul proprietăților deținute, fiind eliminată aplicarea majorării de 65%, 150%, 300% pentru cele aflate în proprietate în afara celei de domiciliu, confirmă sursele citate.

Este eliminată și majorarea impozitului cu câte 5% pentru fiecare 50 mp care depășesc suprafața de 150 mp a unei clădiri.

O altă prevedere nou-introdusă este impunerea obligatorie a unei suprafețe de teren de 400 mp la categoria terenuri cu construcții, din totalul suprafeței pe care un contribuabil o deține în cadrul unei unități administrative-teritoriale înregistrate în registrul agricol la oricare din categoriile arabil, vie, livadă etc., explică sursele citate, arătând: „Dacă o persoană fizică deține în intravilan un teren de 1000 mp din care 500 mp au categoria teren cu construcții și 500 mp au categoria arabil, contribuabilul va achita impozitul aferent unei suprafețe de 400 mp din terenul arabil ca teren cu construcții”.

