

**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COMĂNEȘTI**  
**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
**privind stabilirea impozitelor și taxelor locale**  
**pentru anul 2016**

**Consiliul Local al orașului Comănești, județul Bacău, întrunit în ședința ordinară în data de 15.12.2015;**

Având în vedere :

- referatul nr. 50255/04.11.2015 întocmit de Serviciul Impozite și Taxe Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Comănești;
- expunerea de motive a domnului Primar al Orașului Comănești, înregistrată cu numărul 50257/04.11.2015;

Avizele favorabile ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Comănești;

În conformitate cu :

- prevederile Constituției României, care la art. 56, alin. (1) prevede ca „Cetățenii au obligația să contribuie, prin impozite și prin taxe, la cheltuielile publice.”;
- prevederile art. 9 al Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985 și ratificată prin Legea nr.199/1997;
- **prevederile Titlului IX, cu privire la impozitele și taxele locale, din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal;**
- **prevederile Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală;**
- **prevederile art. 20 și art. 30 din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare ;**
- prevederile Legii 117/1999 privind taxele extrajudiciare de timbru;
- prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
- prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 80/2013 privind taxele judiciare de timbru, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 7 alin. (1), (2) și (4) din Legea nr. 52/ 2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- prevederile Legii nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități;
- prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului 195 / 2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare
- prevederile H.G. nr. 955 / 2004 pentru aprobarea reglementărilor de aplicare a O.G. nr. 71 / 2002 privind organizarea serviciilor de administrare a domeniului public și privat ;
- prevederile Legii nr. 38 / 2003 privind transportul în regim de taxi și în regim de închiriere cu modificările și completările ulterioare ;
- prevederile Legii nr. 114/1996 privind legea locuinței;
- prevederile Legii nr. 7/1996 privind legea cadastrului și publicității imobiliare;
- prevederile art. 7 alin. (1), (2) și (4) din Legea nr. 52/ 2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

**În temeiul prevederilor art.27, art.36, alin.(2) lit.b) , alin (4) lit.c) și al prevederilor art.45 alin.2 lit.c) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adopta următoarea**

# HOTĂRARE

**Art.1.** Consiliul Local al oraşului Comăneşti, stabileşte impozitele şi taxele locale pentru anul 2016 în oraşul Comăneşti, conform **Anexei nr.1**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă taxele locale speciale pentru anul 2016, în conformitate cu **Anexele nr.2, 2A, 2B**, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Pentru plata cu anticipaţie a impozitului pe clădiri, terenuri şi a impozitului pe mijloacele de transport, datorate pe întregul an de către contribuabili până la data de 31 martie a anului respectiv, bonificaţia stabilită este :

- a) în cazul impozitului pe clădiri - 10%
- b) în cazul impozitului pe teren - 10%
- c) în cazul impozitului pe mijloacele de transport - 10%

**Art.4.** Procedura de acordare a facilităţilor fiscale la categoria de persoane prevăzută la art.456, alin.2) lit.k, este prevăzută în **Anexa nr.3**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5.** Se aprobă taxele pentru folosirea unor terenuri în scop agricol şi neagricol, în baza unor contracte de închiriere sau concesiune, în conformitate cu **Anexa nr.4**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.6.** Se aprobă tarifele de bază lunare pentru spaţii cu altă destinaţie decât locuinţe, în conformitate cu **Anexa nr.5**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.7.** Pentru determinarea impozitului pe clădiri şi a taxei pentru eliberarea autorizaţiei de construire în cazul persoanelor fizice si juridice, precum şi a impozitului pe teren pentru anul 2016 delimitarea zonelor în intravilanul localităţii se face conform **Anexa nr.6** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.10.** Pentru determinarea impozitului pe terenurile situate în extravilanul localităţii, delimitarea zonelor în extravilanul localităţii se face conform **Anexei nr.6A** care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

**Art.11.** Creanţele fiscale restante aflate în sold la data de 31 decembrie 2015, mai mici de 10 lei se anulează, conform prevederilor art.266, alin.(5) si (6) din Legea 207/2015 cu modificările şi completările ulterioare privind Codul de Procedură Fiscală.

**Art.12.** Prezenta hotărâre se comunică Prefectului judeţului Bacău, Primarului orasului Comanesti, directiilor si serviciilor interesate din cadrul UAT-Orasul Comanesti, pentru ducere la indeplinire.

Initiatori ,  
**PRIMAR,**  
Ec. Viorel Miron

\_\_\_\_\_  
Sef serv. I.T.L.,  
Ionut Albu

\_\_\_\_\_  
*[Signature]*

Avizat pentru legalitate,  
**Secretarul oraşului,**  
jurist Daniela Chirilă

\_\_\_\_\_  
*[Signature]*

Nr.  
Din

# **CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COMĂNEȘTI**

**Anexa nr.1**

**la Proiectul de Hotarare a Consiliului Local**

## **T A B L O U L**

**CUPRINZÂND VALORILE, IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE, ALTE TAXE ASIMILATE ACESTORA, PRECUM ȘI AMENZILE APLICABILE ÎNCEPÂND CU ANUL FISCAL 2016**

### **PCT. I. CODUL FISCAL – TITLUL IX- IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE**

#### **CAPITOLUL I**

**Dispozitii generale (art. 453 din legea 227/2015)**

Expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a) activitate economică - orice activitate care constă în furnizarea de bunuri, servicii și lucrări pe o piață;
- 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;
- 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;
- g) nomenclatură stradală - lista care conține denumirile tuturor străzilor dintr-o unitate administrativ-teritorială, numerele de identificare a imobilelor pe fiecare stradă în parte, precum și titularul dreptului de proprietate al fiecărui imobil; nomenclatura stradală se organizează pe fiecare localitate rurală și urbană și reprezintă evidența primară unitară care servește la atribuirea adresei domiciliului/reședinței persoanei fizice, a sediului persoanei juridice, precum și a fiecărui imobil, teren și/sau clădire;
- h) rangul unei localități - rangul atribuit unei localități conform legii;
- i) zone din cadrul localității - zone stabilite de consiliul local, în funcție de poziția terenului față de centrul localității, de rețelele edilitare, precum și de alte elemente specifice fiecărei unități administrativ-teritoriale, conform documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, registrelor agricole, evidențelor specifice cadastrului imobiliar-edilitar sau altor evidențe agricole sau cadastrale care pot afecta valoarea terenului.

#### **CAPITOLUL II**

**IMPOZITUL SI TAXA PE CLĂDIRI (art. 455-462 din legea 227/2015)**

1. Orice persoană care are în proprietate o clădire situată în România datorează anual impozit pentru acea clădire.
2. Incepand cu anul 2016 impozitul/taxa pe clădiri se calculeaza diferit in functie de scopul in care este utilizata acea clădire, fiind definite trei categorii, astfel:
  - 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;
  - clădire nerezidențială - orice clădire care nu este rezidențială;

- clădire cu destinație mixtă - clădire folosită atât în scop rezidențial, cât și nerezidențial;
3. 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 reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, locatarilor, titularilor dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe clădiri.

### A) IMPOZITUL PE CLĂDIRI PERSOANE FIZICE

TIPUL CLADIRII	TEMEI LEGAL	COTA IMPOZIT aplicabila valorii impozabile
0	1	2
1) cladiri rezidentiale si cladiri-anexa	Art. 457 alin 1	0,1%
2) cladiri nerezidentiale reevaluate/construite/dobandite in ultimii 5 ani anteriori anului de referinta	Art. 458 alin 1 coroborat cu art 489	1,3% + cota aditionala 16% = 1,5%
3) cladiri nerezidentiale reevaluate/construite/dobandite inainte de ultimii 5 ani anteriori anului de referinta	Art. 458 alin 4	2%
4) cladiri nerezidentiale utilizate pentru activitati din domeniul agriculturii	Art. 458 alin 3	0,4%
5) cladiri cu destinatie mixta	Art. 459	Impozitul se determina prin insumarea impozitului calculat pentru suprafata folosita in scop rezidential cu impozitul calculat pentru suprafata folosita in scop nerezidential

#### A.1. VALORILE IMPOZABILE în cazul clădirilor rezidențiale deținute de persoane fizice

**Art. 457 alin. (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/mp, din tabelul următor:

Tipul clădirii	Valoarea impozabilă - lei/m <sup>2</sup> -	
	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	1.000	600
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	300	200

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	200	175
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	125	75
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 de mai sus valoarea impozabilă cea mai mare 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 scârilor 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.
- Asupra valorilor stabilite prin tabelul de mai sus, intervine aplicarea anumitor coeficienți și procente în vederea stabilirii valorii impozabile a clădirilor astfel:

1. Coeficienții de corecție în cazul impozitului pe clădiri în funcție de zona în care este amplasată clădirea sunt :

Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
2,3	2,2	2,1	2,0

**NOTA : ORASUL COMANESTI este localitate de rangul III conform**

Legii nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități

2. În cazul unui apartament amplasat într-un bloc cu mai mult de 3 niveluri și 8 apartamente, coeficientul de corecție prevăzut în tabelul de mai sus **se reduce cu 0,10**.
3. Valoarea impozabilă a clădirii, **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.

- ☞ *Persoanele fizice care au în proprietate două sau mai multe clădiri rezidențiale, cota de impozitare prevăzută la pct A) alin. 1 se majorează după cum urmează:*
- a) *cu 10% pentru prima clădire în afara celei de la adresa de domiciliu;*
  - b) *cu 30% pentru a doua clădire în afara celei de la adresa de domiciliu;*
  - c) *cu 50% pentru a treia clădire și următoarele în afara celei de la adresa de domiciliu.*
- ❖ *Clădirile rezidențiale dobândite prin succesiune legală nu fac obiectul aplicării majorărilor sus menționate.*

## **A.2. VALORILE IMPOZABILE în cazul clădirilor nerezidențiale deținute de persoane fizice**

**Art. 458 alin (1)** coroborat cu art 489 În cazul clădirilor nerezidențiale, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de 1,3% + cota aditională 16% = 1,5% 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.

- ☞ *Prin excepție, impozitul pe clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice, cota de impozitare prevăzută la pct A.2 se stabilește la 1,95 % din valoarea impozabilă a clădirii dacă:*
1. *valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat este mai mică decât valoarea de impozitare stabilită conform art 457 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal;*
  2. *valoarea finală a lucrărilor de construcții, în cazul clădirilor noi este mai mică decât valoarea de impozitare stabilită conform art 457 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal;*
  3. *valoarea clădirilor care rezultă din actul prin care se transferă dreptul de proprietate este mai mică decât valoarea de impozitare stabilită conform art 457 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal*

**Art. 458 alin (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.

- ☞ *Prin excepție, impozitul pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice, utilizate pentru activități din domeniul agricol se aplică cota de impozitare prevăzută la pct A.2 dacă nu se îndeplinesc următoarele condiții cumulative:*
1. *sa fie înregistrați la ONRC ca PFA, II sau IF conform OG 44/2008 privind desfășurarea activităților economice de către persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale și întreprinderile familiale;*
  2. *sa desfășoare o activitate agricolă pentru care venitul net anual se determină pe baza datelor din contabilitatea în partida simplă.*

**Art. 458 alin (4)** În cazul în care valoarea clădirii nu poate fi calculată conform art 458 alin (1) lit. a), b) și c), impozitul se calculează prin aplicarea cotei de 2% asupra valorii impozabile a clădirii, determinată conform punctului **A.1**

### **A.3. VALORILE IMPOZABILE pe clădirile cu destinație mixtă aflate în proprietatea persoanelor fizice**

**Art. 459 alin (1)** 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 în condiții similare celui stabilit pentru clădirile rezidențiale, conform punctului **A.1**.
- Dacă suprafețele folosite în scop rezidențial și cele folosite în scop nerezidențial nu pot fi evidențiate distinct, se aplică următoarele reguli:
  1. în cazul în care la adresa clădirii este înregistrat un domiciliu fiscal la care nu se desfășoară nicio activitate economică, impozitul se calculează în condiții similare celui stabilit pentru clădirile rezidențiale;
  2. 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 în condiții similare celui stabilit pentru clădirile nerezidențiale.

### **A.4. TAXA PE CLADIRI**

**Art. 461 alin (11)** Taxa pe clădiri se datorează pe perioada valabilității contractului prin care se constituie dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință. În cazul contractelor care prevăd perioade mai mici de un an, taxa se datorează proporțional cu intervalul de timp pentru care s-a transmis dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință.

- Persoana care datorează taxa pe clădiri are obligația să depună o declarație la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află clădirea, până la data de 25 a lunii următoare celei în care intră în vigoare contractul prin care se acordă dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință, la care anexează o copie a acestui contract.
- În cazul unei situații care determină modificarea taxei pe clădiri datorate, persoana care datorează taxa pe clădiri are obligația să depună o declarație la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află clădirea, până la data de 25 a lunii următoare celei în care s-a înregistrat situația respectivă.

### **A.5. Declararea, dobândirea, înstrăinarea și modificarea clădirilor**

- Impozitul pe clădiri este datorat pentru întregul an fiscal de persoana care are în proprietate clădirea la data de 31 decembrie a anului fiscal anterior.

#### **A.5.1. Declararea clădirilor**

**Art. 461 alin (4)** Declararea clădirilor în vederea impunerii și înscrierea acestora în evidențele autorităților administrației publice locale reprezintă o obligație legală a contribuabililor care dețin în proprietate aceste imobile, chiar dacă ele au fost executate fără autorizație de construire.

- În cazul extinderii, îmbunătățirii, desființării parțiale sau al altor modificări aduse unei clădiri existente, inclusiv schimbarea integrală sau parțială a folosinței, precum și în cazul reevaluării unei clădiri, proprietarul are obligația să depună o nouă declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află clădirea, în termen de 30 de zile de la data modificării respective și datorează impozitul pe clădiri determinat în noile condiții începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.
- Depunerea declarațiilor fiscale reprezintă o obligație și în cazul persoanelor care beneficiază de scutiri sau reduceri de la plata impozitului sau a taxei pe clădiri.

### A.5.2. Dobândirea clădirilor

- În cazul dobândirii sau construirii unei clădiri în cursul anului, proprietarul acesteia are obligația să depună o declarație la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află clădirea, în termen de 30 de zile de la data dobândirii și datorează impozit pe clădiri începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.
- Pentru clădirile nou-construite, data dobândirii clădirii se consideră după cum urmează:
  - a) pentru clădirile executate integral înainte de expirarea termenului prevăzut în autorizația de construire, data întocmirii procesului-verbal de recepție, dar nu mai târziu de 15 zile de la data terminării efective a lucrărilor;
  - b) pentru clădirile executate integral la termenul prevăzut în autorizația de construire, data din aceasta, cu obligativitatea întocmirii procesului-verbal de recepție în termenul prevăzut de lege;
  - c) pentru clădirile ale căror lucrări de construcții nu au fost finalizate la termenul prevăzut în autorizația de construire și pentru care nu s-a solicitat prelungirea valabilității autorizației, în condițiile legii, la data expirării acestui termen și numai pentru suprafața construită desfășurată care are elementele structurale de bază ale unei clădiri, în speță pereți și acoperiș. Procesul-verbal de recepție se întocmește la data expirării termenului prevăzut în autorizația de construire, consemnându-se stadiul lucrărilor, precum și suprafața construită desfășurată în raport cu care se stabilește impozitul pe clădiri.

### A.5.3. Instrăinarea și modificarea clădirilor

- În cazul în care dreptul de proprietate asupra unei clădiri este transmis în cursul unui an fiscal, impozitul va fi datorat de persoana care deține dreptul de proprietate asupra clădirii la data de 31 decembrie a anului fiscal anterior anului în care se instrăinează.
  - În cazul extinderii, îmbunătățirii, desființării parțiale sau al altor modificări aduse unei clădiri existente, inclusiv schimbarea integrală sau parțială a folosinței, precum și în cazul reevaluării unei clădiri, care determină creșterea sau diminuarea impozitului, proprietarul are obligația să depună o nouă declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află clădirea, în termen de 30 de zile de la data modificării respective și datorează impozitul pe clădiri determinat în noile condiții începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.
  - În cazul desființării unei clădiri, proprietarul are obligația să depună o nouă declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află clădirea, în termen de 30 de zile de la data demolării sau distrugerii și încetează să datoreze impozitul începând cu data de 1 ianuarie a anului următor, inclusiv în cazul clădirilor pentru care nu s-a eliberat autorizație de desființare.
  - Dacă încadrarea clădirii în funcție de zonă se modifică în cursul unui an sau în cursul anului intervine un eveniment care conduce la modificarea impozitului pe clădiri, impozitul se calculează conform noii situații începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.
- ☞ *În cazul unei clădiri care face obiectul unui contract de leasing financiar, pe întreaga durată a acestuia se aplică următoarele reguli:*
- a) *impozitul pe clădiri se datorează de locatar, începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care a fost încheiat contractul;*
  - b) *în cazul încetării contractului de leasing, impozitul pe clădiri se datorează de locator, începând cu data de 1 ianuarie a anului următor încheierii procesului-verbal de predare a bunului sau a altor documente similare care atestă intrarea bunului în posesia locatorului ca urmare a rezilierii contractului de leasing;*
  - c) *atât locatorul, cât și locatarul au obligația depunerii declarației fiscale la organul fiscal local în a cărui rază de competență se află clădirea, în termen de 30 de zile de la data finalizării contractului de leasing sau a încheierii procesului-verbal de predare a bunului sau a altor documente similare care atestă intrarea bunului în posesia locatorului ca urmare a rezilierii contractului de leasing însoțită de o copie a acestor documente.*



- ☞ În cazul persoanelor fizice care încheie contracte de fiducie conform Codului civil, impozitele și taxele locale aferente masei patrimoniale fiduciare transferate în cadrul operațiunii de fiducie sunt plătite de către fiduciar la bugetele locale ale unităților administrativ-teritoriale unde sunt înregistrate bunurile care fac obiectul operațiunii de fiducie, cu respectarea prevederilor prezentului titlu, începând cu data de întâi a lunii următoare celei în care a fost încheiat contractul de fiducie.

#### A.6. PLATA IMPOZITULUI/TAXEI PE CLADIRI

- Impozitul pe clădiri se plătește anual, în două rate egale, până la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv.
  - Plata cu intarziere a taxelor si impozitelor datorate bugetului local, atrage dupa sine majorari de intarziere.
  - Nivelul majorării de întârziere este de 1% din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.
  - **Pentru plata cu anticipație a impozitului pe clădiri, datorat pentru întregul an de către contribuabili, până la data de 31 martie a anului respectiv, se scordă o bonificație de 10%.**
  - Impozitul anual pe clădiri, de până la 50 lei inclusiv se platește integral până la primul termen de plată. În cazul în care contribuabilul deține în proprietate mai multe clădiri amplasate pe raza orasului Comanesti, suma de 50 lei se referă la impozitul pe clădiri cumulat.
  - Taxa pe clădiri se plătește lunar, până la data de 25 a lunii următoare fiecărei luni din perioada de valabilitate a contractului prin care se transmite dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință
- ☞ *Persoanele fizice care la data de 31 decembrie 2015 au în proprietate clădiri nerezidențiale sau clădiri cu destinație mixtă au obligația să depună declarații până la data de 31 martie 2016 inclusiv.*

#### B) IMPOZITUL PE CLĂDIRI PERSOANE JURIDICE

TIPUL CLADIRII	TEMEI LEGAL	COTA IMPOZIT aplicabila valorii impozabile
0	1	2
1) Cladiri rezidentiale	Art. 460 alin 1 coroborat cu art 489	<b>0,2%</b> + cota additionala 50% = 0,3%
2) Cladiri nerezidentiale	Art. 460 alin 2 coroborat cu art 489	<b>1,3%</b> + cota additionala 16% = 1,5%
3) Cladiri rezidentiale / nerezidentiale nereevaluate in ultimii 3 ani anteriori anului fiscal de referinta	Art. 460 alin 8 coroborat cu art 489	<b>5%</b> + cota additionala 50% = 7,5%
4) cladiri nerezidentiale utilizate pentru activitati din domeniul agriculturii	Art. 460 alin 3 coroborat cu art 489	<b>0,4%</b> + cota additionala 50% = 0,6%
5) cladiri cu destinatie mixta	Art. 460 alin 4	<b>Impozitul se determina prin insumarea impozitului calculat pentru suprafata folosita in scop rezidential cu impozitul calculat pentru suprafata folosita in scop nerezidential</b>

### **B.1. VALORILE IMPOZABILE în cazul clădirilor rezidențiale detinute de persoane juridice**

- Pentru stabilirea impozitului pe clădiri, valoarea impozabilă a clădirilor aflate în proprietatea persoanelor juridice este valoarea de la 31 decembrie a anului anterior celui pentru care se datorează impozitul și poate fi:
  - a) ultima valoare impozabilă înregistrată în evidențele organului fiscal;
  - b) valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor aflate în vigoare la data evaluării;
  - c) valoarea finală a lucrărilor de construcții, în cazul clădirilor noi, construite în cursul anului fiscal anterior;
  - d) valoarea clădirilor care rezultă din actul prin care se transferă dreptul de proprietate, în cazul clădirilor dobândite în cursul anului fiscal anterior;
  - e) în cazul clădirilor care sunt finanțate în baza unui contract de leasing financiar, valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor aflate în vigoare la data evaluării;
  - f) în cazul clădirilor pentru care se datorează taxa pe clădiri, valoarea înscrisă în contabilitatea proprietarului clădirii și comunicată concesionarului, locatarului, titularului dreptului de administrare sau de folosință, după caz.
- Valoarea impozabilă a clădirii se actualizează o dată la 3 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. Prevederea nu se aplică în cazul clădirilor care aparțin persoanelor față de care a fost pronunțată o hotărâre definitivă de declanșare a procedurii falimentului.
- În cazul în care proprietarul clădirii nu a actualizat valoarea impozabilă a clădirii în ultimii 3 ani anteriori anului de referință, cota impozitului/taxei pe clădiri este 5% la care se aplică cota aditională de 50% prevăzută la art. 489 din legea 227/2015

### **B.2. VALORILE IMPOZABILE în cazul clădirilor nerezidențiale detinute de persoane juridice**

- Pentru stabilirea impozitului pe clădiri, valoarea impozabilă a clădirilor aflate în proprietatea persoanelor juridice este valoarea de la 31 decembrie a anului anterior celui pentru care se datorează impozitul și poate fi:
  - d) ultima valoare impozabilă înregistrată în evidențele organului fiscal;
  - e) valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor aflate în vigoare la data evaluării;
  - f) valoarea finală a lucrărilor de construcții, în cazul clădirilor noi, construite în cursul anului fiscal anterior;
  - g) valoarea clădirilor care rezultă din actul prin care se transferă dreptul de proprietate, în cazul clădirilor dobândite în cursul anului fiscal anterior;
  - h) în cazul clădirilor care sunt finanțate în baza unui contract de leasing financiar, valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor aflate în vigoare la data evaluării;
  - i) în cazul clădirilor pentru care se datorează taxa pe clădiri, valoarea înscrisă în contabilitatea proprietarului clădirii și comunicată concesionarului, locatarului, titularului dreptului de administrare sau de folosință, după caz.
- Valoarea impozabilă a clădirii se actualizează o dată la 3 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. Prevederea nu se aplică în cazul clădirilor care aparțin persoanelor față de care a fost pronunțată o hotărâre definitivă de declanșare a procedurii falimentului.
- În cazul în care proprietarul clădirii nu a actualizat valoarea impozabilă a clădirii în ultimii 3 ani anteriori anului de referință, cota impozitului pe clădiri este 5% la care se aplică cota aditională de 50% prevăzută la art. 489 din legea 227/2015.

- ☞ Prin excepție, impozitul pe clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor juridice, cota de impozitare prevăzută la **pct B) alin.2** se stabilește la 1,95 % din valoarea impozabilă a clădirii dacă:
1. valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat este mai mică decât valoarea de impozitare stabilită conform art 460 alin 5 lit a) din Legea 227/2015 privind Codul fiscal diminuată cu amortizarea calculată pentru 3 ani anteriori anului pentru care se datorează impozitul/taxa
  2. valoarea clădirilor care rezultă din actul prin care se transferă dreptul de proprietate este mai mică decât valoarea de impozitare stabilită conform art 460 alin 5 lit a) din Legea 227/2015 privind Codul fiscal
- ☞ La determinarea valorii impozabile a clădirii, care este valoarea înscrisă în contabilitatea proprietarului clădirii la 31 decembrie a anului anterior celui pentru care se datorează impozitul, se are în vedere însumarea valorilor tuturor elementelor și instalațiilor funcționale ale acesteia.

*Elementele principale ale clădirii sunt:*

- a) *infrastructura alcătuită din fundație, peretii de la subsol, planseul de peste subsol și soclu;*
- b) *suprastructura include peretii portanți, stâlpii, planseele, scările, grinzile și șarpanta;*  
*Elemente care asigură funcționalitatea clădirii precum:*
- c) *terasa, peretii despărțitori, peretii de compartimentare sau de închidere, învelitoarea, izolațiile-hidroizolațiile, termoizolațiile, fonoizolațiile și finisajele;*
- d) *instalațiile interioare de apă și canalizare;*
- e) *instalațiile interioare de încălzire, inclusiv centrala termică dacă este situată în interiorul clădirii;*
- f) *instalațiile interioare de gaze, GPL sau alte asemenea;*
- g) *instalațiile interioare de ventilație și condiționare a aerului în scopuri igienice la clădirile administrative, băi și spălătorii, ateliere, inclusiv utilaje care deservește aceste instalații, precum și cablurile electrice aferente. Aparatele individuale de climatizare nu fac parte din categoria elementelor și instalațiilor funcționale;*
- h) *instalațiile interioare de curenți slabi gen telefon, radio, rețea structură voce-date, sistem integrat de securitate, sistem pentru managementul echipamentelor tehnologice și funcționale s.a. Echipamentul tehnic și aparatură centrală telefonice și al celorlalte sisteme nu intră în componenta clădirilor, chiar dacă sunt situate în interiorul acestora;*
- i) *ascensoarele pentru persoane, hrana și pentru transport material;*
- j) *alte instalații interioare care asigură funcționalitatea clădirii precum instalații de incendiu, sistem de sonorizare ambientală, piscină cu instalațiile aferente.*

*Instalațiile de apă, canalizare și încălzire se includ în componenta clădirii de la caminele de racord pe rețelele exterioare.*

*Instalațiile de gaze se includ în componenta clădirii de la contor.*

*Instalațiile electrice se includ în componenta clădirilor de la firida*

**Art. 460 alin (3)** Pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea sau deținute de persoanele juridice, utilizate pentru activități din domeniul agricol, impozitul/taxa pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de 0,4% majorată cu 50%, asupra valorii impozabile a clădirii.

- ☞ Pentru clădirile nerezidențiale utilizate pentru activități din domeniul agricol persoanele juridice trebuie să depună la organul fiscal, ca anexă la declarația de impunere următoarele :
1. *statutul societății din care să reiasă că au prevăzut ca obiect de activitate, agricultura;*
  2. *evidența contabilă din care să rezulte înregistrări de venituri și cheltuieli ca urmare a desfășurării obiectului de activitate prevăzut la pct 1;*
  3. *certificat de înregistrare emis de ONRC din care să rezulte obiectul principal de activitate, agricultura.*

- ☞ *Prin excepție, pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea sau deținute de persoanele juridice, utilizate pentru activități din domeniul agricol, se aplica cota de impozitare prevăzută la pct B) alin.2 dacă condițiile anterior menționate nu sunt îndeplinite în mod cumulativ*

### **B.3. VALORILE IMPOZABILE pe clădirile cu destinație mixtă aflate în proprietatea persoane juridice**

- În cazul clădirilor cu destinație mixtă aflate în proprietatea persoanelor juridice, impozitul se determină prin însumarea impozitului calculat pentru suprafața folosită în scop rezidențial conform pct. B) alin. 1, cu impozitul calculat pentru suprafața folosită în scop nerezidențial conform pct. B) alin. 2, 3 sau 4 din tabel.

### **B.4. TAXA PE CLADIRI**

**Art. 461 alin (11)** Taxa pe clădiri se datorează pe perioada valabilității contractului prin care se constituie dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință. În cazul contractelor care prevăd perioade mai mici de un an, taxa se datorează proporțional cu intervalul de timp pentru care s-a transmis dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință.

- Persoana care datorează taxa pe clădiri are obligația să depună o declarație la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află clădirea, până la data de 25 a lunii următoare celei în care intră în vigoare contractul prin care se acordă dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință, la care anexează o copie a acestui contract.
- În cazul unei situații care determină modificarea taxei pe clădiri datorate, persoana care datorează taxa pe clădiri are obligația să depună o declarație la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află clădirea, până la data de 25 a lunii următoare celei în care s-a înregistrat situația respectivă.
- În cazul în care proprietarul clădirii pentru care se datorează taxa pe clădiri nu a actualizat valoarea impozabilă în ultimii 3 ani anteriori anului de referință, diferența de taxă față de cea stabilită la pct. 1) și 2) cuprinse în tabelul de mai sus, va fi datorată de proprietarul clădirii.

### **B.5. Declararea, dobândirea, înstrăinarea și modificarea clădirilor**

- Impozitul pe clădiri este datorat pentru întregul an fiscal de persoana care are în proprietate clădirea la data de 31 decembrie a anului fiscal anterior.

#### **B.5.1. Declararea clădirilor**

**Art. 461 alin (4)** Declararea clădirilor în vederea impunerii și înscrierea acestora în evidențele autorităților administrației publice locale reprezintă o obligație legală a contribuabililor care dețin în proprietate aceste imobile, chiar dacă ele au fost executate fără autorizație de construire.

- În cazul extinderii, îmbunătățirii, desființării parțiale sau al altor modificări aduse unei clădiri existente, inclusiv schimbarea integrală sau parțială a folosinței, precum și în cazul reevaluării unei clădiri, proprietarul are obligația să depună o nouă declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află clădirea, în termen de 30 de zile de la data modificării respective și datorează impozitul pe clădiri determinat în noile condiții începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.
- Depunerea declarațiilor fiscale reprezintă o obligație și în cazul persoanelor care beneficiază de scutiri sau reduceri de la plata impozitului sau a taxei pe clădiri.

#### **B.5.2. Dobândirea clădirilor**

- În cazul dobândirii sau construirii unei clădiri în cursul anului, proprietarul acesteia are obligația să depună o declarație la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află clădirea, în termen de 30 de zile de la data dobândirii și datorează impozit pe clădiri începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.
- Pentru clădirile nou-construite, data dobândirii clădirii se consideră după cum urmează:

- d) pentru clădirile executate integral înainte de expirarea termenului prevăzut în autorizația de construire, data întocmirii procesului-verbal de recepție, dar nu mai târziu de 15 zile de la data terminării efective a lucrărilor;
- e) pentru clădirile executate integral la termenul prevăzut în autorizația de construire, data din aceasta, cu obligativitatea întocmirii procesului-verbal de recepție în termenul prevăzut de lege;
- f) pentru clădirile ale căror lucrări de construcții nu au fost finalizate la termenul prevăzut în autorizația de construire și pentru care nu s-a solicitat prelungirea valabilității autorizației, în condițiile legii, la data expirării acestui termen și numai pentru suprafața construită desfășurată care are elementele structurale de bază ale unei clădiri, în speță pereți și acoperiș. Procesul-verbal de recepție se întocmește la data expirării termenului prevăzut în autorizația de construire, consemnându-se stadiul lucrărilor, precum și suprafața construită desfășurată în raport cu care se stabilește impozitul pe clădiri.

### **B.5.3. Instrăinarea și modificarea clădirilor**

- În cazul în care dreptul de proprietate asupra unei clădiri este transmis în cursul unui an fiscal, impozitul va fi datorat de persoana care deține dreptul de proprietate asupra clădirii la data de 31 decembrie a anului fiscal anterior anului în care se instrăinează.
- În cazul extinderii, îmbunătățirii, desființării parțiale sau al altor modificări aduse unei clădiri existente, inclusiv schimbarea integrală sau parțială a folosinței, precum și în cazul reevaluării unei clădiri, care determină creșterea sau diminuarea impozitului, proprietarul are obligația să depună o nouă declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află clădirea, în termen de 30 de zile de la data modificării respective și datorează impozitul pe clădiri determinat în noile condiții începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.
- În cazul desființării unei clădiri, proprietarul are obligația să depună o nouă declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află clădirea, în termen de 30 de zile de la data demolării sau distrugerii și încetează să datoreze impozitul începând cu data de 1 ianuarie a anului următor, inclusiv în cazul clădirilor pentru care nu s-a eliberat autorizație de desființare.
- Dacă încadrarea clădirii în funcție de zonă se modifică în cursul unui an sau în cursul anului intervine un eveniment care conduce la modificarea impozitului pe clădiri, impozitul se calculează conform noii situații începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.

☞ *În cazul unei clădiri care face obiectul unui contract de leasing financiar, pe întreaga durată a acestuia se aplică următoarele reguli:*

- a) *impozitul pe clădiri se datorează de locatar, începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care a fost încheiat contractul;*
- b) *în cazul încetării contractului de leasing, impozitul pe clădiri se datorează de locator, începând cu data de 1 ianuarie a anului următor încheierii procesului-verbal de predare a bunului sau a altor documente similare care atestă intrarea bunului în posesia locatorului ca urmare a rezilierii contractului de leasing;*
- c) *atât locatorul, cât și locatarul au obligația depunerii declarației fiscale la organul fiscal local în a cărui rază de competență se află clădirea, în termen de 30 de zile de la data finalizării contractului de leasing sau a încheierii procesului-verbal de predare a bunului sau a altor documente similare care atestă intrarea bunului în posesia locatorului ca urmare a rezilierii contractului de leasing însoțită de o copie a acestor documente.*

☞ *În cazul persoanelor juridice care încheie contracte de fiducie conform Codului civil, impozitele și taxele locale aferente masei patrimoniale fiduciare transferate în cadrul operațiunii de fiducie sunt plătite de către fiduciar la bugetele locale ale unităților administrativ-teritoriale unde sunt înregistrate bunurile care fac obiectul operațiunii de fiducie, cu respectarea prevederilor prezentului titlu, începând cu data de întâi a lunii următoare celei în care a fost încheiat contractul de fiducie.*

## B.6. PLATA IMPOZITULUI/TAXEI PE CLADIRI

- Impozitul pe clădiri se plătește anual, în două rate egale, până la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv.
- Plata cu intarziere a taxelor si impozitelor datorate bugetului local, atrage dupa sine majorari de intarziere.
- Nivelul majorării de întârziere este de 1% din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.
- Pentru plata cu anticipație a impozitului pe clădiri, datorat pentru întregul an de către contribuabili, până la data de 31 martie a anului respectiv, **se scordă o bonificație de 10%**.
- Impozitul anual pe clădiri, de până la 50 lei inclusiv se plătește integral până la primul termen de plată. În cazul în care contribuabilul deține în proprietate mai multe clădiri amplasate pe raza orasului Comanesti, suma de 50 lei se referă la impozitul pe clădiri cumulat.
- Taxa pe clădiri se plătește lunar, până la data de 25 a lunii următoare fiecărei luni din perioada de valabilitate a contractului prin care se transmite dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință

☛ *Persoanele juridice au obligația să depună declarații privind clădirile pe care le dețin în proprietate la data de 31 decembrie 2015, destinația și valoarea impozabilă a acestora, până la data de 31 martie 2016 inclusiv.*

## CAPITOLUL III

### **IMPOZITUL PE TEREN si TAXA PE TEREN(art. 463-467 din legea 227/2015)**

#### Reguli generale:

1. Orice persoană care are în proprietate un teren situat în România datorează pentru acesta un impozit anual, exceptând cazul în care codul fiscal si hotararea de stabilire a impozitelor locale nu prevede altfel.
2. Pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, se stabilește taxa pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, locatarilor, titularilor dreptului de administrare sau de folosință, în condiții similare impozitului pe teren.
3. Taxa pe teren se plătește proporțional cu perioada pentru care este constituit dreptul de concesionare, închiriere, administrare ori folosință. Pe perioada în care pentru un teren se plătește taxa pe teren, nu se datorează impozitul pe teren.
4. În cazul terenului care este deținut în comun de două sau mai multe persoane, fiecare proprietar datorează impozit pentru partea din teren aflată în proprietatea sa. În cazul în care nu se pot stabili părțile individuale ale proprietarilor în comun, fiecare proprietar în comun datorează o parte egală din impozitul pentru terenul respectiv
5. **Impozitul/Taxa pe teren se stabilește luând în calcul suprafața terenului, rangul localității în care este amplasat terenul, zona și categoria de folosință a terenului**, conform încadrării făcute de consiliul local.
6. În cazul construcțiilor de tip condominiu, stabilirea suprafeței de teren ocupate de acestea, se calculează pe baza datelor din Fisa Tehnică a imobilului, a datelor cuprinse în acordul de asociere/statutul deținut de fiecare Asociație de proprietari sau pe baza înregistrărilor efectuate de proprietari în evidențele O.C.P.I.

#### ✓ Condominiu reglementare:

- OUG nr. 210/2008 ce vizează **modificarea Legii locuinței nr. 114/1996**;
- art. 26 din **Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996**;
- Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

**Definiție:** Imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, dintre care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmesc o carte funciara colectivă și câte o carte funciara individuală pentru fiecare unitate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu altă destinație, după caz.

✓ **Constituie condominiu:**

- un corp de clădire sau un tronson cu una sau mai multe scări din cadrul clădirii de locuit multietajate, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;
- un ansamblu rezidențial format din locuințe individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale.

**A) IMPOZITUL/TAXA PE TERENURILE AMPLASATE ÎN INTRAVILAN  
în cazul PERSOANELOR FIZICE**

**A.1. Terenuri cu construcții**

**Art. 465 alin (2)** În cazul unui teren amplasat în intravilan, înregistrat în registrul agricol la categoria de folosință terenuri cu construcții, precum și terenul înregistrat în registrul agricol la altă categorie de folosință decât cea de terenuri cu construcții în suprafață de până la 400 m<sup>2</sup>, inclusiv, impozitul/taxa pe teren se stabilește prin înmulțirea suprafeței terenului, exprimată în hectare, cu suma corespunzătoare prevăzută în următorul tabel:

Zona în cadrul localității	Nivelul impozitului/taxei - lei/ha
A	6545
B	4447
C	2113
D	1230

**A.2. Altă categorie de folosință decât cea de terenuri cu construcții**

În cazul unui teren amplasat în intravilan, înregistrat în registrul agricol la altă categorie de folosință decât cea de terenuri cu construcții, pentru suprafața care depășește 400 m<sup>2</sup>, impozitul/taxa pe teren se stabilește prin înmulțirea suprafeței terenului, exprimată în hectare, cu suma corespunzătoare prevăzută în tabelul de mai jos, iar acest rezultat se înmulțește cu coeficientul de corecție corespunzător rangului localității, respectiv 3.

Nr. crt.	Categoria de folosință	Zona A lei / ha	Zona B lei / ha	Zona C lei / ha	Zona D lei / ha
1	Arabil	28	21	19	15
2	Pășune	21	19	15	13
3	Fâneată	21	19	15	13
4	Vie	46	35	28	19
5	Livadă	53	46	35	28
6	Pădure sau alt terenuri cu vegetație forestieră	28	21	19	15
7	Teren cu ape	15	13	8	0
8	Drumuri și căi ferate	0	0	0	0
9	Neproductiv	0	0	0	0

**B) IMPOZITUL/TAXA PE TERENURILE AMPLASATE ÎN EXTRAVILAN  
în cazul PERSOANELOR FIZICE**

În cazul unui teren amplasat în extravilan, impozitul/taxa pe teren se stabilește prin înmulțirea suprafeței terenului, exprimată în hectare, cu suma corespunzătoare prevăzută în următorul tabel

Nr. crt.	Categoria de folosință	Impozit (lei)
1	Teren cu construcții	31
2	Teren arabil	50
3	Pășune	28
4	Fâneată	28
5	Vie pe rod, alta decât cea prevăzută la nr. crt. 5.1	55
5.1	Vie până la intrarea pe rod	0
6	Livadă pe rod, alta decât cea prevăzută la nr. crt. 6.1	56
6.1	Livadă până la intrarea pe rod	0
7	Pădure sau alt teren cu vegetație forestieră, cu excepția celui prevăzut la nr. crt. 7.1	16
7.1	Pădure în vârstă de până la 20 de ani și pădure cu rol de protecție	0
8	Teren cu apă, altul decât cel cu amenajări piscicole	6
8.1	Teren cu amenajări piscicole	34
9	Drumuri și căi ferate	0
10	Teren neproductiv	0

iar rezultatul se înmulțește cu coeficientul de corecție corespunzător zonei în care este amplasat astfel

Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
2,3	2,2	2,1	2,0

### **C) IMPOZITUL/TAXA PE TERENURILE AMPLASATE ÎN INTRAVILAN în cazul PERSOANELOR JURIDICE**

#### **C.1. Terenuri cu construcții**

În cazul unui teren amplasat în intravilan, înregistrat în registrul agricol la categoria de folosință terenuri cu construcții, impozitul/taxa pe teren se stabilește prin înmulțirea suprafeței terenului, exprimată în hectare, cu suma corespunzătoare prevăzută în următorul tabel:

Zona în cadrul localității	Nivelul impozitului/taxei - lei/ha
<b>A</b>	<b>7854</b>
<b>B</b>	<b>5336</b>
<b>C</b>	<b>2536</b>
<b>D</b>	<b>1476</b>

- o Nivelurile din tabelul anterior s-au obținut prin aplicarea la nivelurile stabilite la pct A.1. a cotei aditionale de 20% permisă de art.489 din legea 227/2015 privind codul fiscal

#### **C.2. Altă categorie de folosință decât cea de terenuri cu construcții**

În cazul unui teren amplasat în intravilan, înregistrat în registrul agricol la altă categorie de folosință decât cea de terenuri cu construcții, impozitul/taxa pe teren se stabilește prin înmulțirea suprafeței terenului, exprimată în hectare, cu suma corespunzătoare prevăzută în tabelul de mai jos, iar acest rezultat se înmulțește cu coeficientul de corecție corespunzător rangului localității, respectiv 3.



Nr. crt.	Categoria de folosință	Zona A lei / ha	Zona B lei / ha	Zona C lei / ha	Zona D lei / ha
1	Arabil	34	25	23	18
2	Pășune	25	23	18	16
3	Fâneată	25	23	18	16
4	Vie	55	42	34	23
5	Livadă	64	55	42	34
6	Pădure sau alt terenuri cu vegetație forestieră	34	25	23	18
7	Teren cu ape	18	16	10	0
8	Drumuri și căi ferate	0	0	0	0
9	Neproductiv	0	0	0	0

- Nivelurile din tabelul anterior s-au obținut prin aplicarea la nivelurile stabilite la pct A.2. a cotei aditionale de 20% permisă de art.489 din legea 227/2015 privind codul fiscal

#### D) IMPOZITUL/TAXA PE TERENURILE AMPLASATE ÎN EXTRAVILAN in cazul PERSOANELOR JURIDICE

In cazul unui teren amplasat în extravilan, impozitul/taxa pe teren se stabilește prin înmulțirea suprafeței terenului, exprimată în hectare, cu suma corespunzătoare prevăzută în următorul tabel

Nr. crt.	Categoria de folosință	Impozit (lei)
1	Teren cu construcții	37
2	Teren arabil	60
3	Pășune	34
4	Fâneată	34
5	Vie pe rod, alta decât cea prevăzută la nr. crt. 5.1	66
5.1	Vie până la intrarea pe rod	0
6	Livadă pe rod, alta decât cea prevăzută la nr. crt. 6.1	67
6.1	Livadă până la intrarea pe rod	0
7	Pădure sau alt teren cu vegetație forestieră, cu excepția celui prevăzut la nr. crt. 7.1	19
7.1	Pădure în vârstă de până la 20 de ani și pădure cu rol de protecție	0
8	Teren cu apă, altul decât cel cu amenajări piscicole	7
8.1	Teren cu amenajări piscicole	41
9	Drumuri și căi ferate	0
10	Teren neproductiv	0

- Nivelurile din tabelul anterior s-au obținut prin aplicarea la nivelurile stabilite la pct B. a cotei aditionale de 20% permisă de art.489 din legea 227/2015 privind codul fiscal

iar rezultatul se înmulțește cu coeficientul de corecție corespunzător zonei în care este amplasat astfel

Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
2,3	2,2	2,1	2,0

- ☞ Ca excepție de la prevederile pct. C.1 – C.2., în cazul contribuabililor persoane juridice, pentru terenul amplasat în intravilan, înregistrat în registrul agricol la altă categorie de folosință decât cea de terenuri cu construcții, impozitul/taxa pe teren se calculează conform prevederilor pct. D. numai dacă îndeplinesc, cumulativ, următoarele condiții:
  - a) au prevăzut în statut, ca obiect de activitate, agricultură;
  - b) au înregistrate în evidența contabilă, pentru anul fiscal respectiv, venituri și cheltuieli din desfășurarea obiectului de activitate prevăzut la lit. a).
- ☞ Înregistrarea în registrul agricol a datelor privind clădirile și terenurile, a titularului dreptului de proprietate asupra acestora, precum și schimbarea categoriei de folosință se pot face numai pe bază de documente, anexate la declarația făcută sub semnătura proprie a capului de gospodărie sau, în lipsa acestuia, a unui membru major al gospodăriei. Procedura de înregistrare și categoriile de documente se vor stabili prin norme metodologice.

## **E) DECLARAREA ȘI DATORAREA impozitului și a taxei pe teren în cazul persoanelor fizice și juridice**

- Impozitul pe teren este datorat pentru întregul an fiscal de persoana care are în proprietate terenul la data de 31 decembrie a anului fiscal anterior.
- În cazul dobândirii unui teren în cursul anului, proprietarul acestuia are obligația să depună o nouă declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află terenul, în termen de 30 de zile de la data dobândirii, și datorează impozit pe teren începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.
- În cazul în care dreptul de proprietate asupra unui teren este transmis în cursul unui an fiscal, impozitul este datorat de persoana care deține dreptul de proprietate asupra terenului la data de 31 decembrie a anului fiscal anterior anului în care se înstrăinează.
- Dacă încadrarea terenului în funcție de rangul localității și zonă se modifică în cursul unui an sau în cursul anului intervine un eveniment care conduce la modificarea impozitului pe teren, impozitul se calculează conform noii situații începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.
- În cazul modificării categoriei de folosință a terenului, proprietarul acestuia are obligația să depună o nouă declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află terenul, în termen de 30 de zile de la data modificării folosinței, și datorează impozitul pe teren conform noii situații începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.
- În cazul terenurilor la care se constată diferențe între suprafețele înscrise în actele de proprietate și situația reală rezultată din măsurătorile executate în condițiile Legii nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru determinarea sarcinii fiscale se au în vedere suprafețele care corespund situației reale, dovedite prin lucrări de cadastru. Datele rezultate din lucrările de cadastru se înscriu în evidențele fiscale, în registrul agricol, precum și în cartea funciară, iar impozitul se calculează conform noii situații începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care se înregistrează la organul fiscal local lucrarea respectivă, ca anexă la declarația fiscală.
- În cazul unui teren care face obiectul unui contract de leasing financiar, pe întreaga durată a acestuia se aplică următoarele reguli:
  - a) impozitul pe teren se datorează de locatar, începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care a fost încheiat contractul;
  - b) în cazul în care contractul de leasing financiar încetează altfel decât prin ajungerea la scadență, impozitul pe teren se datorează de locatar, începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care terenul a fost predat locatorului prin încheierea procesului-verbal de predare-primire a bunului sau a altor documente similare care atestă intrarea bunului în posesia locatorului ca urmare a rezilierii contractului de leasing;
  - c) atât locatorul, cât și locatarul au obligația depunerii declarației fiscale la organul fiscal local în a cărui rază de competență se află terenul, în termen de 30 de zile de la data finalizării contractului de leasing sau a încheierii procesului-verbal de predare a bunului

sau a altor documente similare care atestă intrarea bunului în posesia locatorului ca urmare a rezilierii contractului de leasing însoțită de o copie a acestor documente.

- Taxa pe teren se datorează pe perioada valabilității contractului prin care se constituie dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință. În cazul contractelor care prevăd perioade mai mici de un an, taxa se datorează proporțional cu intervalul de timp pentru care s-a transmis dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință.
- Persoana care datorează taxa pe teren are obligația să depună o declarație la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află terenul, până la data de 25 a lunii următoare celei în care intră în vigoare contractul prin care se acordă dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință, la care anexează o copie a acestui contract.
- În cazul unei situații care determină modificarea taxei pe teren datorate, persoana care datorează taxa pe teren are obligația să depună o declarație la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află terenul, până la data de 25 a lunii următoare celei în care s-a înregistrat situația respectivă.
- Declararea terenurilor în scop fiscal nu este condiționată de înregistrarea acestor terenuri la oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.
- Depunerea declarațiilor fiscale reprezintă o obligație și în cazul persoanelor care beneficiază de scutiri sau reduceri de la plata impozitului sau a taxei pe teren.
- În cazul persoanelor juridice/persoanelor fizice care încheie contracte de fiducie conform Codului civil, impozitele și taxele locale aferente masei patrimoniale fiduciare transferate în cadrul operațiunii de fiducie sunt plătite de către fiduciar la bugetele locale ale unităților administrativ-teritoriale unde sunt înregistrate bunurile care fac obiectul operațiunii de fiducie, începând cu data de întâi a lunii următoare celei în care a fost încheiat contractul de fiducie.

#### **F) PLATA IMPOZITULUI și a TAXEI PE TEREN în cazul persoanelor fizice și juridice**

- Impozitul pe teren se plătește anual, în două rate egale, până la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv.
- Plata cu intarziere a taxelor și impozitelor datorate bugetului local, atrage după sine majorări de intarziere.
- Nivelul majorării de întârziere este de 1% din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.
- Pentru plata cu anticipație a impozitului pe teren, datorat pentru întregul an de către contribuabili, până la data de 31 martie a anului respectiv, **se scordă o bonificație de 10%.**
- Impozitul anual pe teren, de până la 50 lei inclusiv se plătește integral până la primul termen de plată. În cazul în care contribuabilul deține în proprietate mai multe terenuri amplasate pe raza orasului Comanesti, suma de 50 lei se referă la impozitul pe teren cumulat.
- Taxa pe teren se plătește lunar, până la data de 25 a lunii următoare fiecărei luni din perioada de valabilitate a contractului prin care se transmite dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință

*Persoanele fizice și juridice au obligația să depună declarații privind terenurile pe care le dețin în proprietate la data de 31 decembrie 2015, până la data de 31 martie 2016.*

### **CAPITOLUL IV**

#### **IMPOZITUL PE MIJLOACELE DE TRANSPORT (art. 468-472 din legea 227/2015)**

##### **Reguli generale:**

1. Orice persoană care are în proprietate un mijloc de transport care trebuie înmatriculat/înregistrat în România datorează un impozit anual pentru mijlocul de transport, cu excepția cazurilor în care în prezentul capitol se prevede altfel.
2. Impozitul pe mijloacele de transport se datorează pe perioada cât mijlocul de transport este înmatriculat sau înregistrat în România.

3. Impozitul pe mijloacele de transport se plătește la bugetul local al unității administrativ-teritoriale unde persoana își are domiciliul, sediul sau punctul de lucru, după caz.
4. În cazul unui mijloc de transport care face obiectul unui contract de leasing financiar, pe întreaga durată a acestuia, impozitul pe mijlocul de transport se datorează de locatar.
5. Impozitul pe mijloacele de transport se calculează în funcție de tipul mijlocului de transport, conform celor prevăzute în prezentul capitol
6. În înțelesul prezentului capitol, capacitatea cilindrică sau masa totală maximă autorizată a unui mijloc de transport se stabilește prin cartea de identitate a mijlocului de transport, prin factura de achiziție sau prin fișa tehnică emisă în condițiile legii.

## A) CALCULUL IMPOZITULUI

- 1) În cazul oricăruia dintre următoarele autovehicule, impozitul pe mijlocul de transport se calculează în funcție de capacitatea cilindrică a acestuia, prin înmulțirea fiecărei grupe de 200 cm<sup>3</sup> sau fracțiune din aceasta cu suma corespunzătoare din tabelul următor:

Nr. crt.	Mijloace de transport cu tracțiune mecanică	Lei/200 cm <sup>3</sup> sau fracțiune din aceasta
<b>I. Vehicule înmatriculate (lei/200 cm<sup>3</sup> sau fracțiune din aceasta)</b>		
1	Motociclete, tricicluri, cvadricicluri și autoturisme cu capacitatea cilindrică de până la 1.600 cm <sup>3</sup> , inclusiv	8
2	Motociclete, tricicluri și cvadricicluri cu capacitatea cilindrică de peste 1.600 cm <sup>3</sup>	9
3	Autoturisme cu capacitatea cilindrică între 1.601 cm <sup>3</sup> și 2.000 cm <sup>3</sup> inclusiv	18
4	Autoturisme cu capacitatea cilindrică între 2.001 cm <sup>3</sup> și 2.600 cm <sup>3</sup> inclusiv	72
5	Autoturisme cu capacitatea cilindrică între 2.601 cm <sup>3</sup> și 3.000 cm <sup>3</sup> inclusiv	144
6	Autoturisme cu capacitatea cilindrică de peste 3.001 cm <sup>3</sup>	290
7	Autobuze, autocare, microbuze	24
8	Alte vehicule cu tracțiune mecanică cu masa totală maximă autorizată de până la 12 tone, inclusiv*	30
9	Tractoare înmatriculate	18
<b>II. Vehicule înregistrate**</b>		
1	Vehicule cu capacitate cilindrică	lei/200 cm <sup>3</sup>
1.1	Vehicule înregistrate cu capacitate cilindrică < 4.800 cm <sup>3</sup>	3
1.2	Vehicule înregistrate cu capacitate cilindrică > 4.800 cm <sup>3</sup>	5
2	Vehicule fără capacitate cilindrică evidențiată	100 lei/an

\* se includ și autovehiculele de până la 12 tone inclusiv, destinate prin construcție atât transportului de persoane cât și de bunuri, automobile mixte, autospecializate

\*\* În categoria vehiculelor înregistrate sunt incluse următoarele :

1. autocositoare;
2. autoexcavator (excavator pe autoșasiu);
3. autogreder;
4. autoscreper;
5. autostivuator;