

**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COMĂNEȘTI**  
**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
**privind stabilirea impozitelor și taxelor locale**  
**pentru anul 2021**

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

Având în vedere :

- referatul nr. 43041/06.11.2020 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 43041/B/06.11.2020;

Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Comănești;

În conformitate cu :

- prevederile Constituției României, care la art. 56, alin. (1) prevede că „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 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 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;
- prevederile HCL nr 162/20.12.2010 privind planul anual de evoluție a tarifelor și taxelor pentru proiectul „ Sistem integrat de management al deșeurilor solide în județul Bacău”

**În temeiul prevederilor art.129 alin.(1) și alin (14), ale art 133 alin (1), ale art. 139, ale art. 196 alin(1) lit. a) și ale art. 197 din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, adoptă următoarea**

**HOTĂRÂRE**

**Art.1.** Consiliul Local al orașului Comănești, aproba indexarea cu rata inflatiei, respectiv 3,8% a impozitelor si taxelor locale care constau intr-o anumita suma in lei sau care sunt stabilite pe baza unei anumite sume in lei.

**Art.2.** Consiliul Local al orașului Comănești, stabilește impozitele și taxele locale pentru anul 2021 în orașul Comănești, conform **Anexei nr.1**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Se aprobă taxele locale speciale pentru anul 2021, în conformitate cu **Anexa nr.2** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** Pentru plata cu anticipație a impozitului pe clădiri, terenuri și a impozitului pe mijloacele de transport, datorate pe întregul an de către contribuabili până la data de 31 martie a anului respectiv, bonificația 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.5.** Se aproba procedurile de acordare a facilităților fiscale conform art.456, alin.2) lit.a,c,d,j,k, si art. 464 alin.2) lit. d,e,f,h,i in conformitate cu **Anexa nr.3, 3A**, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.6.** Se aproba procedura si criteriile de acordare a reducerii cotei de impozitare pentru cladirile rezidentiale care au aspect ingrijit si fac parte dintr-un condominiu, detinute in proprietate de persoane fizice in conformitate cu **Anexa nr.4, 4A**, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre

**Art.7.** Se aprobă taxele pentru folosirea unor terenuri în scop agricol și neagricol, în baza unor contracte de închiriere sau concesiune, în conformitate cu **Anexa nr.5**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.8.** Se aprobă tarifele de bază lunare pentru spații cu altă destinație decât locuințe, în conformitate cu **Anexa nr.6**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.9.** Pentru determinarea impozitului pe clădiri și a taxei pentru eliberarea autorizației de construire în cazul persoanelor fizice si juridice, precum și a impozitului pe teren pentru anul 2021 delimitarea zonelor în intravilanul localității se face conform **Anexa nr.7** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.10.** Pentru determinarea impozitului pe terenurile situate în extravilanul localității, delimitarea zonelor în extravilanul localității se face conform **Anexei nr.7A** care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

**Art.11.** Creanțele fiscale restante aflate în sold la data de 31 decembrie 2020, mai mici de 10 lei se anulează, conform prevederilor art.266, alin.(5) si (6) din Legea 207/2015 cu modificările și completările ulterioare privind Codul de Procedură Fiscală.

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

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

Avizat pentru legalitate,  
**Secretar general**,  
jurist Daniela Chirilă

# **CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI 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 2021**

#### **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. 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 coroborat cu art 489	0,1% + cota aditionala 15%= <b>0,115%</b>
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% = <b>1,5%</b>
2.1) cladiri nerezidentiale reevaluate/construite/dobandite in ultimii 5 ani anteriori anului de referinta unde se vand bunuri de consum in sistem de autoservire	Art. 458 alin 1 coroborat cu art 489	1,3% + cota aditionala 50% = <b>1,95%</b>
3) cladiri nerezidentiale reevaluate/construite/dobandite inainte de ultimii 5 ani anteriori anului de referinta	Art. 458 alin 4	<b>2%</b>
4) cladiri nerezidentiale utilizate pentru activitati din domeniul agriculturii	Art. 458 alin 3	<b>0,4%</b>
5) cladiri cu destinatie mixta	Art. 459	<b>Impozitul se determina prin insumarea impozitului calculat pentru suprafata folosita in scop rezidential cu impozitul calculat pentru suprafata folosita in scop nerezidential</b>

#### A.1. VALORILE IMPOZABILE în cazul clădirilor rezidentiale detinute 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	1.100	660
B. Clădire cu pereții exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nersă, din vâlătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic	330	220
C. Clădire-anexă cu cadre din beton armat sau cu pereți exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic	220	192
D. Clădire-anexă cu pereții exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nersă, din vâlătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic	138	83
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 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.
- 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.

## **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 aditionala 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.

**A.2.1. VALORILE IMPOZABILE în cazul clădirilor nerezidențiale deținute de persoane fizice** unde se vând bunuri de consum în sistem de autoservire și au suprafața construită desfășurată  $\geq$  600 mp iar distanța până la clădirile cu destinație rezidențială este de 100 ml, cota de impozit se stabilește la **1,95%** asupra valorii impozabile 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.

Definiție:

**Supermarketul** - este un spațiu comercial urban unde se vând bunuri de consum în sistem de autoservire. Produsele comercializate în supermarketuri au o largă diversitate, de la hrană și produse de folosință casnică, la haine și parfumuri. În multe cazuri supermarketurile fac parte din lanțuri (rețele) naționale sau internaționale. Supermarketul dispune de coridoare între raioane, prin care clienții se pot deplasa cu cărucioare sau coșuri de cumpărare.

**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 activitatilor economice de către persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale și întreprinderile familiale;*

2. sa desfășoare o activitate agricola pentru care venitul net anual se determina pe baza datelor din contabilitatea in partida simpla.

**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 de serviciul cu atribuții în domeniul urbanismului, 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 locatar, 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 întârziere a taxelor și impozitelor datorate bugetului local, atrage după sine majorări de întârziere.
  - 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 fizice care la data de 31 decembrie 2020 au în proprietate clădiri nerezidențiale sau clădiri cu destinație mixtă au obligația să depună declarații până la data de 31 martie 2021 inclusiv.*

#### **B) IMPOZITUL PE CLĂDIRI PERSOANE JURIDICE**

TIPUL CLADIRII 0	TEMEI LEGAL 1	COTA IMPOZIT aplicabila valorii impozabile 2
<b>1) Cladiri rezidentiale</b>	Art. 460 alin 1 coroborat cu art 489	<b>0,2%</b> + cota aditionala 50% = 0,3%
<b>2) Cladiri nerezidentiale</b>	Art. 460 alin 2 coroborat cu art 489	1,3% + cota aditionala 16% = <b>1,5%</b>
<b>2.1) Cladiri nerezidentiale</b> unde se vând bunuri de consum în sistem de autoservire.	Art. 460 alin 2 coroborat cu art 489	1,3% + cota aditionala 50% = <b>1,95%</b>
<b>3) Cladiri rezidentiale / nerezidentiale nereevaluate</b> in ultimii 3 ani anteriori anului fiscal de referinta	Art. 460 alin 8 coroborat cu art 489	<b>5%</b> + cota aditionala 50% = <b>7,5%</b>
<b>4) cladiri nerezidentiale utilizate pentru activitati din domeniul agriculturii</b>	Art. 460 alin 3 coroborat cu art 489	<b>0,4%</b> + cota aditionala 50% = <b>0,6%</b>
<b>5) cladiri cu destinatie mixta</b>	Art. 460 alin 4	<b>Impozitul se determina prin insumarea</b>

**B.1. VALORILE IMPOZABILE în cazul clădirilor rezidentiale 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 aplica cota aditionala de 50% prevazuta la art. 489 din legea 227/2015

**B.2. VALORILE IMPOZABILE în cazul clădirilor nerezidentiale 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