



IMPOZITUL PE CLĂDIRI - GHID ILUSTRATIV

PROPRIETARI: PERSOANE FIZICE

Cuprins:

Definiții	Pag. 2
Declarații care trebuie depuse	Pag.3
A.Clădiri rezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice	Pag. 5
B. Clădiri nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice	Pag. 6
B.1. Clădiri nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice, utilizate pentru activități din domeniul agricol	Pag. 6
B.2. Clădirea nerezidențială este utilizată integral pentru desfășurarea unor activități economice, altele decât cele din domeniul agricol.....	Pag. 7
C. Calculul impozitului pe clădirile cu destinație mixtă aflate în proprietatea persoanelor fizice	Pag. 11
C.1. Se pot delimita suprafețele folosite în scop rezidențial de cele folosite în scop nerezidențial	Pag. 11
C.2. NU se pot identifica separat suprafețele folosite în scop rezidențial de cele folosite în scop nerezidențial	Pag. 15
C.3. În cazul în care la adresă este înregistrat un domiciliu fiscal la care nu se desfășoară nicio activitate economică.....	Pag. 16

2016

Din 2016, persoanele fizice care au în proprietate clădiri trebuie să plătească impozit pentru ele, în funcție de destinație. Potrivit Codului fiscal avem clădiri rezidențiale, nerezidențiale și cu destinație mixtă (clădirea folosită parțial în scop nerezidențial și parțial pentru locuit).

DEFINIȚII



Clădirea este orice construcție situată deasupra solului și/sau sub nivelul acestuia, indiferent de denumire ori de folosință, și care are una sau mai multe încăperi ce pot servi ca adăpost pentru oameni, animale, obiecte, produse, materiale, instalații, echipamente și altele. Elementele structurale de bază sunt pereții și acoperișul, indiferent de materialele folosite. Pentru a fi considerată clădire, o construcție trebuie să fie fixată în pământ cu caracter permanent sau trebuie să existe intenția de a fi păstrată pe același amplasament cel puțin pe durata unui an calendaristic.



Clădirea rezidențială este construcția 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 și care nu este folosită pentru desfășurarea unor activități economice, aceasta fiind destinația finală care reiese din autorizația de construcție.



Clădirea nerezidențială este folosită pentru activități administrative, de agrement, comerciale, de cult, de cultură, de educație, financiar-bancare, industriale, de sănătate, sociale, sportive, turistice, precum și alte activități similare.



Clădirea cu destinație mixtă este clădirea folosită atât în scop rezidențial, cât și nerezidențial.



Clădirea anexă este situată în afara clădirii de locuit, precum: bucătării, grajduri, pivnițe, cămări, pătule, magazii, depozite, garaje și altele asemenea.

DECLARAȚII CARE TREBUIE DEPUSE



Conform Codului fiscal, persoanele fizice care la 31 decembrie 2015 au în proprietate clădiri nerezidențiale sau clădiri cu destinație mixtă au obligația să depună declarații până la 31 mai 2016. Intră în categoria persoanelor care depun declarații (cod declarație ITL 001) și persoanele fizice care au în proprietate clădiri cu destinație mixtă la adresa cărora nu se desfășoară nicio activitate economică.

Declarațiile vor fi însoțite de unul dintre următoarele documente:



Raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat, în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor aflate în vigoare la data evaluării, care reflectă valoarea clădirii ulterioară datei de 1 ianuarie 2011



Procesul-verbal de recepție finală, din care reiese valoarea clădirii, în cazul unei clădiri finalizate în ultimii 5 ani



Actul de dobândire a dreptului de proprietate asupra unei clădiri, în ultimii 5 ani, din care reiese valoarea clădirii; în cazul în care valoarea clădirii nu se evidențiază distinct, impozitul pe clădiri se va stabili la valoarea totală din actul respectiv

NU SE DEPUn documentele însoțitoare mai sus menționate în cazul clădirilor cu destinație mixtă:

Dacă la adresa clădirii nu se desfășoară nicio activitate economică



Dacă la adresa clădirii se desfășoară activitate economică, suprafețele folosite în scop rezidențial și cele folosite în scop nerezidențial nu pot fi evidențiate distinct și cheltuielile cu utilitățile nu sunt înregistrate în sarcina persoanei care desfășoară activitatea economică



Declarațiile sunt semnate pe propria răspundere a proprietarului.



IMPORTANT! Nu depun declarația ITL 001 persoanele care au clădiri cu destinație rezidențială.

EXEMPLE FRECVENTE

A. CLĂDIRI REZIDENȚIALE AFLATE ÎN PROPRIETATEA PERSOANELOR FIZICE

Pentru clădirile rezidențiale și clădirile-anexă aflate în proprietatea persoanelor fizice, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote cuprinse între 0,08% - 0,2%, asupra valorii impozabile a clădirii, stabilită prin hotărâre a consiliului local sau prin hotărârea Consiliului General al Municipiului București.

Exemplu de calcul al impozitului datorat pentru 2016:



Maria are o clădire, proprietate personală, în care locuiește cu familia. La adresa respectivă nu se desfășoară activități economice și nici nu este înregistrat vreun sediu pentru firmă sau pentru activitatea vreunei persoane fizice autorizate. Datele clădirii:

- a) rangul localității: 0;
- b) zona în cadrul localității: B;
- c) suprafața utilă a clădirii: 190 m² cu destinație rezidențială. Presupunem că dimensiunile exterioare ale unei clădiri nu pot fi efectiv măsurate pe conturul exterior;
- d) tipul clădirii: cu cadre din beton armat, dotată cu toate utilitățile;
- e) data construcției: 2000;
- f) cota de impozitare stabilită prin hotărâre a consiliului local pentru 2016 pentru clădirile rezidențiale este de 0,1%;
- g) pentru anul 2016, consiliul local nu a stabilit cote adiționale la impozitul pe clădiri.



Impozitul pe clădiri se calculează astfel:

1. se determină suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței utile cu coeficientul de transformare de 1,4:

$$190 \text{ m}^2 \times 1,4 = 266 \text{ m}^2$$

2. se determină valoarea impozabilă a suprafeței rezidențiale: suprafața construită desfășurată calculată se înmulțește cu valoarea impozabilă a clădirii cu cadre de beton armat, dotată cu toate utilitățile, astfel:

$$266 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ lei/m}^2 = 266.000 \text{ lei}$$

3. se identifică coeficientul de corecție din tabelul prevăzut de Codul fiscal, corespunzător zonei B și rangului 0, respectiv 2,50:

$$266.000 \text{ lei} \times 2,50 = 665.000 \text{ lei}$$

4. se calculează impozitul pe clădiri pentru suprafața folosită în scop rezidențial:

$$665.000 \times 0,1\% = 665 \text{ lei}$$

B. CLĂDIRI NEREZIDENȚIALE AFLATE ÎN PROPRIETATEA PERSOANELOR FIZICE

B.1. CLĂDIRI NEREZIDENȚIALE UTILIZATE PENTRU ACTIVITĂȚI DIN DOMENIUL AGRICOL

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.

Din punct de vedere fiscal, se consideră ca fiind activități din domeniul agricol numai cele corespunzătoare grupelor 011 - 016 din Ordinul președintelui Institutului Național de Statistică nr. 337/2007 privind actualizarea Clasificării activităților din economia națională – CAEN.

Exemplu



O persoană fizică autorizată care desfășoară activități în domeniul agricol a cumpărat o clădire în 2015, pe care o folosește în activitatea agricolă pentru care este autorizată, cod CAEN 011.

Valoarea clădirii, rezultată din contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu un an în urmă, este de 160.000 lei.



Impozitul pe clădiri datorat în 2016, se va calcula astfel : $160.000 \text{ lei} \times 0,4\% = 640 \text{ lei}$

B.2. CLĂDIRIA NEREZIDENȚIALĂ ESTE UTILIZATĂ INTEGRAL PENTRU DESFĂȘURAREA UNOR ACTIVITĂȚI ECONOMICE, ALTELE DECÂT CELE DIN DOMENIUL AGRICOL



a. Dacă este o clădire nouă, construită în ultimii 5 ani - impozitul se calculează prin aplicarea unei cote cuprinse între 0,2 - 1,3% asupra valorii finale a lucrărilor de construcții

Exemplu de calcul al impozitului datorat pentru anul 2016, în cazul unei clădiri cu destinație nerezidențială



Vlad are o clădire închiriată unei societăți care desfășoară activități în tot acel spațiu. Date despre clădire:

- rangul localității: 0;
- zona în cadrul localității: B;
- suprafața utilă a clădirii: 190 m² cu destinație nerezidențială;
- clădirea a fost construită cu 4 ani în urmă;
- valoarea finală a lucrărilor de construcții conform actelor clădirii: 400.000 lei;
- cota de impozitare stabilită prin hotărâre a consiliului local pentru 2016: pentru clădirile nerezidențiale 0,2%;
- pentru anul 2016, consiliul local nu a stabilit cote adiționale la impozitul pe clădiri.



Impozitul pe clădiri se va determina așa: $400.000 \text{ lei} \times 0,2\% = 800 \text{ lei};$



b. Dacă este o clădire reevaluată de un evaluator autorizat în ultimii 5 ani - **impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote cuprinse între 0,2 - 1,3%** asupra valorii rezultate din raportul de evaluare depus la organul fiscal local până la primul termen de plată din anul de referință. În vederea stabilirii impozitului pe clădiri, rapoartele de evaluare se depun în copie, la organul fiscal local, ca anexă la declarația contribuabilului MODEL2016-ITL 001, până la primul termen de plată din anul de referință.

Exemplu de calcul al impozitului datorat pentru anul 2016, în cazul unei clădiri cu destinație nerezidențială



Vasile are o clădire dată în utilizare printr-un contract de comodat unei societăți care desfășoară activități economice în tot acel spațiu. Vasile a făcut o evaluare a clădirii pe care o are în proprietate la 31 decembrie 2015. Date despre clădire:

- a) rangul localității: 0;
- b) zona în cadrul localității: B;
- c) suprafața utilă a clădirii: 190 m² cu destinație nerezidențială;
- d) valoarea clădirii rezultată din raportul de evaluare întocmit cu 2 ani în urmă: 600.000 lei
- e) cota de impozitare stabilită prin hotărâre a consiliului local pentru 2016: pentru clădirile nerezidențiale 0,2%;
- f) pentru anul 2016, consiliul local nu a stabilit cote adiționale la impozitul pe clădiri.



Impozitul pe clădire se va determina așa: 600.000 lei x 0,2% = 1.200 lei



c. Dacă este o clădire achiziționată în ultimii 5 ani, impozitul se calculează prin aplicarea unei cote cuprinse între 0,2 - 1,3% asupra valorii care rezultă din actul prin care se transferă dreptul de proprietate.

Exemplu de calcul al impozitului datorat pentru anul 2016, în cazul unei clădiri cu destinație nerezidențială



Anca are o clădire în care și-a înregistrat sediul pentru activitatea economică pe care o desfășoară ca persoană fizică autorizată. Toată clădirea este utilizată pentru desfășurarea activității economice. Date despre clădire:

- a) rangul localității: 0;
- b) zona în cadrul localității: B;
- c) suprafața utilă a clădirii: 190 m² cu destinație nerezidențială;
- d) valoarea clădirii rezultată din contractul de vânzare cumpărare datat cu 2 ani în urmă: 500.000 lei
- e) cota de impozitare stabilită prin hotărâre a consiliului local pentru 2016: pentru clădirile nerezidențiale 0,2%;
- f) pentru anul 2016, consiliul local nu a stabilit cote adiționale la impozitul pe clădiri.



Impozitul pe clădire se va determina așa: $500.000 \text{ lei} \times 0,2\% = 1.000 \text{ lei}$



d. Dacă este o clădire mai veche de 5 ani sau achiziționată cu peste 5 ani în urmă, pentru care nu există raport de reevaluare depus, impozitul se calculează prin aplicarea cotei de 2% asupra valorii impozabile determinate în cazul în care clădirea ar fi rezidențială.

Exemplu de calcul al impozitului datorat pentru anul 2016, în cazul unei clădiri cu destinație nerezidențială



Sânziana are o clădire în care și-a înregistrat sediul pentru activitatea economică pe care o desfășoară ca liber-profesionist. Toată clădirea este utilizată pentru desfășurarea activității economice. Date despre clădire:

- a) rangul localității: 0;
- b) zona în cadrul localității: B;
- c) suprafața utilă a clădirii: 190 m² cu destinație nerezidențială;
- d) Suprafața construită desfășurată a clădirii este de 250 m²;
- e) tipul clădirii: cu cadre din beton armat, dotată cu toate cele patru instalații;
- f) data construcției: 2000;
- g) nu s-a depus niciun raport de evaluare până la data depunerii declarației;
- h) cota de impozitare: 2%;
- i) pentru anul 2016, consiliul local nu a stabilit cote adiționale la impozitul pe clădiri.



Impozitul pe clădiri se determină astfel:

1. suprafața construită desfășurată se înmulțește cu valoarea impozabilă a clădirii cu cadre de beton armat, dotată cu toate utilitățile:

$$250 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ lei/m}^2 = 250.000 \text{ lei}$$

2. se identifică coeficientul de corecție din tabelul prevăzut de Codul fiscal, corespunzător zonei B și rangului 0, respectiv 2,50:

$$250.000 \text{ lei} \times 2,50 = 625.000 \text{ lei}$$

3. se calculează impozitul pe clădire pentru suprafața folosită în scop rezidențial:

$$625.000 \times 2\% = 12.500 \text{ lei}$$

C. CALCULUL IMPOZITULUI PE CLĂDIRILE CU DESTINAȚIE MIXTĂ AFLATE ÎN PROPRIETATEA PERSOANELOR FIZICE

C.1. Se pot delimita suprafețele folosite în scop rezidențial de cele folosite în scop nerezidențial

Impozitul se calculează prin însumarea impozitului calculat pentru suprafața folosită în scop rezidențial cu impozitul determinat pentru suprafața folosită în scop nerezidențial.



Gheorghe are o clădire în care și-a înregistrat sediul pentru activitatea economică pe care o desfășoară ca liber-profesionist. Din suprafața totală de 190 m², 100 m² sunt utilizați pentru desfășurarea activității economice și restul ca locuință. Pentru spațiul utilizat în scopul activităților economice există un contract de comodat în care se sunt specificate suprafețele puse la dispoziție pentru derularea afacerii. Date despre clădire:

- a) rangul localității: 0;
- b) zona în cadrul localității: B;

- c) suprafața utilă a clădirii: 190 m², din care 90 m² cu destinație rezidențială și 100 m² cu destinație nerezidențială;
- d) tipul clădirii: cu cadre din beton armat, dotată cu toate cele patru instalații;
- e) data construcției: 2000;
- f) cotele de impozitare stabilită prin hotărâre a consiliului local pentru 2016: pentru clădirile rezidențiale 0,1%, iar pentru clădirile nerezidențiale 1%;
- g) pentru anul 2016, consiliul local nu a stabilit cote adiționale la impozitul pe clădiri.



Impozitul pe clădire se calculează astfel:

1. Se determină impozitul aferent suprafeței folosite în scop rezidențial:

(i) se determină suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței utile cu coeficientul de transformare de 1,4:

$$90 \text{ m}^2 \times 1,4 = 126 \text{ m}^2$$

(ii) se determină valoarea impozabilă a suprafeței rezidențiale: suprafața construită desfășurată prevăzută la pct. 1.1, se înmulțește cu valoarea impozabilă a clădirii cu cadre de beton armat, dotată cu toate utilitățile:

$$126 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ lei/m}^2 = 126.000 \text{ lei}$$

(iii) se identifică coeficientul de corecție din tabelul prevăzut la art. 457 alin. (6) din Codul fiscal, corespunzător zonei B și rangului 0, respectiv 2,50:

$$126.000 \text{ lei} \times 2,50 = 315.000 \text{ lei}$$

(iv) se calculează impozitul pe clădiri pentru suprafața folosită în scop rezidențial:

$$315.000 \text{ lei} \times 0,1\% = 315 \text{ lei}$$

2. Se determină impozitul aferent suprafeței folosite în scop nerezidențial:

Pentru determinarea impozitului nerezidențial putem avea mai multe situații:

2.1. Valoarea la 31 decembrie 2015 a clădirii reiese dintr-un raport de evaluare

(i) valoarea din raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat este de 650.000 lei;

(ii) se calculează cota procentuală din clădire care corespunde suprafeței folosite în scop nerezidențial:

$$(100 \text{ m}^2 \times 1,4) / (190 \text{ m}^2 \times 1,4) = 52,63\%$$

(iii) se determină valoarea suprafeței folosite în scop nerezidențial, prin înmulțirea valorii clădirii cu cota procentuală determinată la pct. (ii):

$$650.000 \text{ lei} \times 52,63\% = 342.095 \text{ lei}$$

(iv) se calculează impozitul pe clădiri pentru suprafața folosită în scop nerezidențial:

$$342.095 \text{ lei} \times 1\% = 3.420,95 \text{ lei}$$

(v) impozitul total anual pentru clădirea cu folosință mixtă se calculează prin însumarea impozitului determinat la pct.1. (iv) cu cel determinat la pct. 2.1.(iv):

$$315 + 3.420,95 = 3.735,95 \text{ lei, care se rotunjește la } 3.736 \text{ lei}$$

2.2. Valoarea suprafeței folosite în scop nerezidențial nu reiese dintr-un raport de evaluare sau dintr-un act doveditor al transferului dreptului de proprietate încheiat în ultimii 5 ani anteriori anului 2016

(i) se determină suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței utile cu coeficientul de transformare de 1,4:

$$100 \text{ m}^2 \times 1,4 = 140 \text{ m}^2$$

(ii) se determină valoarea impozabilă a suprafeței rezidențiale: suprafața construită desfășurată prevăzută la pct. (i) se înmulțește cu valoarea impozabilă a clădirii cu cadre de beton armat, dotată cu toate utilitățile:

$$140 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ lei/m}^2 = 140.000 \text{ lei}$$

(iii) se identifică coeficientul de corecție din tabelul prevăzut la art. 457 alin. (6) din Codul fiscal, corespunzător zonei B și rangului 0, respectiv 2,50:

$$140.000 \text{ lei} \times 2,50 = 350.000 \text{ lei}$$

(iv) se calculează impozitul pe clădiri pentru suprafața folosită în scop rezidențial, prin aplicarea cotei de 2%, prevăzute la art. 458 alin. (4):

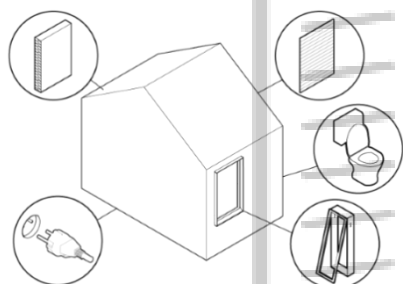
$$350.000 \text{ lei} \times 2\% = 7.000 \text{ lei}$$

(v) impozitul total anual pentru clădirea cu folosință mixtă se calculează prin însumarea impozitului determinat la pct.1. (iv) cu cel determinat pct.2.2. (iv):

$$315 + 7.000 = 7.315 \text{ lei}$$

C.2. NU se pot identifica separat suprafețele folosite în scop rezidențial de cele folosite în scop nerezidențial

1. În cazul în care este înregistrat un domiciliu fiscal la care se desfășoară o activitate economică, iar cheltuielile cu utilitățile **sunt înregistrate** în sarcina persoanei care desfășoară activitatea economică, impozitul se calculează ca pentru clădiri folosite în scop nerezidențial.
2. În cazul în care este înregistrat un domiciliu fiscal la care se desfășoară o activitate economică, iar cheltuielile cu utilitățile **NU sunt înregistrate** în sarcina persoanei care desfășoară activitatea economică, impozitul se calculează ca pentru clădiri folosite în scop rezidențial.



Prin sintagma „cheltuieli cu utilitățile” se înțelege: cheltuieli comune aferente imobilului și plata facturilor la energie electrică, gaze naturale, căldură, apă și canalizare.

Exemplu



Andra are declarat sediul pentru firma ei de consultanță în aceeași clădire în care locuiește cu familia. În contractul de comodat semnat cu firma nu este menționat spațiul utilizat de firmă. În plus, deși Andra desfășoară activități economice în clădire, nu poate fi delimitat spațiul folosit în activitatea economică de cel utilizat pentru locuit. Societatea care utilizează spațiul **NU** deduce cheltuielile cu utilitățile care vin pe adresa clădirii. În baza declarației pe proprie răspundere, depusă de Andra la Direcția de taxe și impozite locale precum că este o clădire mixtă în care se desfășoară activități dar pentru care nu se pot delimita spațiile, proprietarul va datora impozitul pe clădiri rezidențiale.

Exemplu



Mihaela are sediul declarat pentru activitatea pe care o desfășoară ca persoană fizică autorizată în aceeași clădire în care locuiește cu familia. În contractul de comodat nu este delimitat spațiul utilizat pentru desfășurarea activităților economice de cel în care locuiește. În evidențele fiscale, Mihaela **iși deduce cheltuielile cu utilitățile** care vin pe adresa clădirii. În baza declarației pe proprie răspundere depusă de Mihaela la Direcția de taxe și impozite locale, pentru o clădire mixtă în care se desfășoară activități economice pentru care nu se pot delimita spațiile, dar pentru care se deduc utilitățile, Mihaela va datora impozitul pe clădiri nerezidențiale.

C.3. În cazul în care la adresă este înregistrat un domiciliu fiscal la care nu se desfășoară nicio activitate economică, impozitul se calculează ca și când clădirea este utilizată în scop rezidențial.

Exemplu



Mina are declarat sediu pentru firma ei de consultanță în aceeași clădire în care locuiește cu familia. În contractul de comodat, nu se menționează spațiul utilizat de firmă. În fapt, Mina **nu desfășoară activități economice** la sediul declarat ci doar la sediile clienților săi. În baza declarației pe proprie răspundere depusă de Mina la Direcția de taxe și impozite locale, va datora impozitul pe clădiri rezidențiale.