

## MOD DE CALCUL IMPOZIT CLĂDIRI PERSOANE FIZICE

### I. CLĂDIRI REZIDENȚIALE

In categoria **cladirilor rezidentiale** sunt incluse cladirile folosite pentru locuit si cladirile-anexe.

#### **Mod de calcul:**

Impozitul se calculeaza prin aplicarea cotei de **0,1%** asupra valorii impozabile a cladirii.

#### **Exemplu:**

pentru un apartament cu 2 camere in suprafata construita de 40 mp, situat in zona A in cadrul localitatii, cota aplicata asupra valorii impozabile -0,1% :

**Impozitul pe clădire pentru anul 2016=40mp\*1000 (norma prevazuta de lege)\*2,5 (coeficient de corectie)\*0,1%(cota de impozitare)=100 lei.**

Daca dimensiunile exterioare nu pot fi efectiv masurate pe conturul exterior al cladirii atunci suprafata construita desfasurata se determina prin inmultirea suprafetei utile a cladirii cu coeficientul de transformare de 1,4.

Valoarea impozabila este ajustata in functie de urmatoarele criterii:

- rangul localitatii si zona in care este amplasata cladiria, prin inmultirea cu un coeficient de corectie (2,5 în cazul nostru);
- anul finalizarii constructiei: cu 50% pentru cladiria cu o vechime de peste 100 de ani, cu 30% daca are o vechime între 50-100 ani, inclusiv si cu 10% daca are o vechime între 30 si 50 de ani, inclusiv.

**Important! Nu este necesară depunerea unei noi declarații fiscale, dacă nu s-a modificat nimic în situația patrimonială.**

### II. CLĂDIRI NEREZIDENȚIALE

In categoria **cladirilor nerezidentiale** sunt incluse acele clădiri ale persoanelor fizice, date în administrare sau folosinta, in baza unor contracte, pentru ca acestia sa isi poata desfasura activitatea:

- cladirii folosite pentru activitati administrative, comerciale, de agrement, cult, cultura, educatie, financiar-bancare, sociale, turistice, de sanatate etc.
- structurile de primire turistice;
- cladirii sau spatii unde se inregistreaza sedii secundare si puncte de lucru (inclusiv birouri);
- cladirile in care nu se desfasoara nicio activitate, dar destinatia rezultata din autorizatia de construire este de nerezidentiala;
- cladirile in care isi desfasoara activitatea pfa-uri, întreprinderi individuale, profesiile liberale. (Ex. avocati, medici, traducatori, brokeri de asigurare etc.).

#### **Mod de calcul:**

1. Impozitul se va calcula prin aplicarea, dupa caz, a unei cote de **0,2%** asupra uneia dintre urmatoarele valori:

a. valoarea rezultata dintr-un raport de evaluare intocmit de un evaluator autorizat in ultimii 5 ani anteriori anului de referinta;

b. valoarea finala a lucrarilor de constructii, in cazul cladirilor noi, construite in ultimii 5 ani anteriori anului de referinta;

c. valoarea cladirilor care rezulta din actul prin care se transfera dreptul de proprietate, in cazul cladirilor dobandite in ultimii 5 ani anteriori anului de referinta.

#### **Exemplu:**

pentru un apartament cu 3 camere, situat in zona A, suprafata construita =40 mp, dobandit in ultimii 5 ani anteriori anului 2016 sau pentru care s-a intocmit raport de evaluare in ultimii 5 ani anteriori anului de referinta, la un pret de achizitie de 45.000 E curs de schimb -4,5 lei, cota aplicata asupra valorii impozabile -0,2%:

**Impozit pe clădire pentru anul 2016 = 45000 EUR\*4,5lei\*0,2%= 405 lei.**

**2. In cazul in care valoarea cladirii nu poate fi calculata conform prevederilor sus-mentionate impozitul/taxa se calculeaza prin aplicarea cotei de 2% asupra valorii impozabile calculate ca pentru cladirile rezidentiale.**

**Exemplu:** pentru un apartament cu 3 camere, situat in zona A a localitatii, suprafata construita =40 mp, cota aplicata asupra valorii impozabile-2%:

**Impozit pe clădire pentru anul 2016 = 40mp\*1000(norma)\*2,5(coeficient rang)\*2%= 2000 lei.**

### **III. CLĂDIRI CU DESTINAȚIE MIXTĂ**

In categoria **cladirilor mixte** sunt incluse cele utilizate atat in scop rezidential, cat si nerezidential)

In cazul unei cladiri cu destinatie mixta, aflata in proprietatea persoanelor fizice, la adresa careia este inregistrat un domiciliu fiscal, la care se desfasoara o activitate economica, cand se cunosc suprafetele folosite in scop rezidential si nerezidential, impozitul se calculeaza prin insumarea impozitului aferent suprafetei folosite in scop rezidential, cu impozitul aferent suprafetei folosite in scop nerezidential.

**Contribuabilii care se regasesc in aceasta situatie au obligatia sa depuna declaratii fiscale pentru stabilirea impozitului/taxei pe cladiri pana la data de 31 martie 2016, cu următoarele documente:**

a. contractul de inchiriere, in care se precizeaza suprafata transmisa pentru desfasurarea activitatii economice;

b. contractul de comodat in care se precizeaza suprafata transmisa pentru desfasurarea activitatii economice;

c. autorizatia de construire si/sau de desfiintare, dupa caz, privind schimbarea de destinatie a cladirii,

d. raportul de evaluare, in care sunt evidentiatae distinct suprafetele folosite in scop rezidential si nerezidential;

- e. documentatia cadastrala;
- f. orice documente doveditoare, altele decat cele prevazute la lit. a.-e.;
- g. declaratia pe propria raspundere a proprietarului cladirii inregistrata la organul fiscal, in cazul in care nu exista documente doveditoare.

#### **Mod de calcul:**

- a. Se determina suprafata construita desfasurata a cladirii. Suprafata construita desfasurata a cladirii care nu poate fi masurata pe conturul exterior se stabileste prin masurarea suprafetei utile, delimitata pe conturul interior al incaperilor, iar rezultatul se inmulteste cu coeficientul de transformare de 1,4;
- b. Se determina suprafata construita desfasurata a incaperilor care sunt folosite in scop nerezidential;
- c. Se determina cota procentuala din cladire care corespunde incaperilor care sunt folosite in scop nerezidential;
- d. Se determina valoarea incaperilor care sunt folosite in scop nerezidential, prin inmultirea valorii cladirii cu cota procentuala determinata la lit. c.;
- e. se determina impozitul pe cladiri corespunzator incaperilor care sunt folosite in scop nerezidential;
- f. Se determina impozitul pe cladiri corespunzator incaperilor care sunt folosite in scop rezidential;
- g. Se determina impozitul total, prin insumarea impozitului determinat la lit. e. cu impozitul determinat la lit. f.

#### **Exemplu:**

Un apartament de 2 camere in suprafata utila de 50 mp, din care 40 mp cu destinatie rezidentiala si 10 mp cu destinatie nerezidentiala, construit in anul 1980, situat in zona A; valoarea la 31 decembrie 2015 a cladirii rezultata dintr-un raport de evaluare este de 100.000 lei.

#### **a). Stabilirea impozitului pe clădire aferent suprafeței folosite în scop nerezidential**

- 1. Suprafata construita desfasurata=suprafata utila \* 1,4=50 mp \* 1,4=70 mp;
- 2. Suprafata construita desfasurata, scop nerezidential=10 mp \* 1,4=14 mp;
- 3. Cota procentuala, scop nerezidential=14/70=20%;
- 4. Valoarea suprafeței folosite scop nerezidential: 100.000 lei \* 20%=20.000 lei,

**Impozit aferent suprafeței, scop nerezidential=20.000 lei \* 0,2%=40 lei**

#### **b). Stabilirea impozitului pe clădire aferent suprafeței folosite în scop rezidential**

- 1. Suprafata construita desfasurata=suprafata utila \* 1,4=40 mp \* 1,4= 56 mp
- 2. Valoarea impozabilă=56 mp \* 2,5 (coeficient de corectie rang/zona) \* 1.000 lei/mp \* 0,9 (reducere 10% an finalizare constructie) =126.000 lei

**Impozit cladire, scop rezidential =valoarea impozabilă \* 0,1%=126.000 lei \* 0,1%=126 lei**

**Impozitul pentru clădirea cu destinație mixtă pentru anul 2016**= impozit aferent suprafeței, scop nerezidential+ Impozit cladire, scop rezidential=40lei+126 lei=**166 lei.**