

TITLUL IX
CAPITOLUL II
Impozitul pe cladiri

Reguli generale

Art. 249. - (1) Orice persoana care are în proprietate o cladire situata în Romania datoreaza anual impozit pentru acea cladire, exceptand cazul în care în prezentul titlu se prevede diferit.

(2) Impozitul prevazut la alin. (1), numit în continuare impozit pe cladiri, se datoreaza catre bugetul local al unitatii administrativ-teritoriale în care este amplasata cladirea.

(3) În cazul unei cladiri, aflata în administrarea sau în folosinta, dupa caz, a altei persoane si pentru care se datoreaza chirie în baza unui contract de închiriere, impozitul pe cladiri se datoreaza de catre proprietar.

(4) În cazul în care o cladire se afla în proprietatea comuna a doua sau mai multe persoane, fiecare dintre proprietarii comuni ai cladirii datoreaza impozitul pentru spatiile situate în partea din cladire aflata în proprietatea sa. În cazul în care nu se pot stabili partile individuale ale proprietarilor în comun, fiecare proprietar în comun datoreaza o parte egala din impozitul pentru cladirea respectiva.

(5) În întelesul prezentului titlu, cladire este orice constructie care serveste la adăpostirea de oameni, de animale, de obiecte, de produse, de materiale, de instalatii si de altele asemenea.

Scutiri

Art. 250. - (1) Impozitul pe cladiri nu se datoreaza pentru:

1. cladirile institutiilor publice si cladirile care fac parte din domeniul public si privat al unei unitati administrativ-teritoriale, cu exceptia incintelor care sunt folosite pentru activitati economice;

2. cladirile care, potrivit legislatiei în vigoare, sunt considerate monumente istorice, de arhitectura sau arheologice, muzee sau case memoriale, cu exceptia incintelor care sunt folosite pentru activitati economice;

3. cladirile care, prin destinatie, constituie lacasuri de cult, apartinand cultelor religioase recunoscute de lege si partile lor componente locale, cu exceptia incintelor care sunt folosite pentru activitati economice;

4. cladirile institutiilor de învățământ preuniversitar sau universitar, autorizate provizoriu sau acreditate, cu exceptia incintelor care sunt folosite pentru activitati economice;

5. cladirile unitatilor sanitare de interes national care nu au trecut în patrimoniul autoritatilor locale;

6. cladirile aflate în domeniul public al statului si în administrarea Regiei Autonome "Administratia Patrimoniului Protocolului de Stat", cu exceptia incintelor care sunt folosite pentru activitati economice;

7. cladirile aflate în domeniul privat al statului si în administrarea Regiei Autonome "Administratia Patrimoniului Protocolului de Stat", atribuite conform legii;

8. constructiile si amenajarile funerare din cimitire, crematorii;

9. cladirile sau constructiile din parcurile industriale, stiintifice si tehnologice, potrivit legii;

10. cladirile trecute în proprietatea statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale în lipsa de mostenitori legali sau testamentari;

11. oricare dintre urmatoarele constructii speciale:

a) sonde de titei, gaze, sare;

b) platforme de foraj marin;

c) orice centrala hidroelectrică, centrala termoelectrică, centrala nucleoelectrică, statie de transformare si de conexiuni, cladire si constructie speciala anexa a acesteia, post de transformare, retea aeriana de transport si distributie a energiei electrice si stalpii aferenti acesteia, cablu subteran de transport, instalatie electrica de forta;

d) canalizatii si retele de telecomunicatii subterane si aeriene;

e) cai de rulare, de incinta sau exterioare;

f) galerii subterane, planuri înclinate subterane si rampe de put;

g) puturi de mina;

h) cosuri de fum;

i) turnuri de racire;

j) baraje si constructii accesorii;

k) diguri, constructii-anexe si cantoane pentru interventii la apararea împotriva inundatiilor;

l) constructii hidrometrice, oceanografice, hidrometeorologice, hidrotehnice, de îmbunătățiri funciare, porturi, canale navigabile cu ecluzele si statiile de pompare aferente canalelor;

m) poduri, viaducte, apeducte si tuneluri;

n) retele si conducte pentru transportul sau distributia apei, produselor petroliere, gazelor si lichidelor industriale, retele si conducte de termoficare si retele de canalizare;

o) terasamente;

p) cheiuri;

q) platforme betonate;

r) împrejmuiri;

s) instalatii tehnologice, rezervoare si bazine pentru depozitare;

t) constructii de natura similara stabilite prin hotarare a consiliului local.

(2) Constructiile de natura similara celor de la alin. (1) pct. 11 lit. a)-s), avizate prin hotarare a consiliilor locale, sunt scutite de impozit pe cladire pe durata existentei constructiei, pana cand intervin alte modificari.

(3) Impozitul pe cladiri nu se datoreaza pentru cladirea unei persoane fizice daca:

a) cladirea este o locuinta noua realizata în conditiile Legii locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare; sau

b) cladirea este realizata pe baza de credite, în conformitate cu Ordonanta Guvernului nr. 19/1994 privind stimularea investitiilor pentru realizarea unor lucrari publice si constructii de locuinte, aprobata si modificata prin Legea nr. 82/1995, cu modificarile si completarile ulterioare.

(4) Scutirea de impozit prevazuta la alin. (3) se aplica pentru o cladire timp de 10 ani de la data dobandirii acesteia. În cazul înstrainarii cladirii, scutirea de impozit nu se aplica noului proprietar al cladirii.

Calculul impozitului pentru persoane fizice

Art. 251. - (1) În cazul persoanelor fizice, impozitul pe cladiri se calculeaza prin aplicarea cotei de impozitare la valoarea impozabila a cladirii.

(2) Cota de impozitare este de 0,2% pentru cladirile situate în mediul urban si de 0,1% pentru cladirile din mediul rural.

(3) Valoarea impozabila a unei cladiri se determina prin înmultirea suprafetei construite desfasurate a cladirii, exprimata în metri patrati, cu valoarea corespunzatoare din tabelul urmator:

Tipul cladirii	Cladire cu instalatii de apa, canalizare, electrice si incalzire (lei/mp) [conditii cumulative]	Cladire fara instalatii de apa, canalizare, electrice sau incalzire (lei/mp)
1. Cladiri cu pereti sau cadre din beton armat, caramida arsa, piatra naturala sau alte materiale asemanatoare	5.300.000	3.100.000
2. Cladiri cu pereti din lemn, caramida nearsa, paianta, valatuci, sipci sau alte materiale asemanatoare	1.400.000	900.000
3. Constructii anexe corpului principal al unei cladiri, avand peretii din beton, caramida arsa, piatra sau alte materiale asemanatoare	900.000	800.000
4. Constructii anexe corpului principal al unei cladiri, avand peretii din lemn, caramida nearsa, valatuci, sipci sau alte materiale asemanatoare	500.000	300.000
5. Subsol, demisol sau mansarda utilizata ca locuinta	75% din suma care s-ar aplica cladirii	75% din suma care s-ar aplica cladirii
6. Subsol, demisol sau mansarda utilizata cu alte scopuri decat cel de locuinta	50% din suma care s-ar aplica cladirii	50% din suma care s-ar aplica cladirii

(4) Suprafata construita desfasurata a unei cladiri se determina prin însumarea suprafetelor sectiunilor tuturor nivelurilor cladirii, inclusiv ale balcoanelor, logiilor sau ale celor situate la subsol, exceptand suprafetele podurilor care nu sunt utilizate ca locuinta si suprafetele scarilor si teraselor neacoperite.

(5) Valoarea impozabila a cladirii se ajusteaza în functie de amplasarea cladirii, prin înmultirea sumei determinate conform alin.

(3) cu coeficientul de corectie corespunzator, prevazut în urmatorul tabel:

Zona în cadrul localitatii	Rangul localitatii					
	O	I	II	III	IV	V
A	1,30	1,25	1,20	1,15	1,10	1,05
B	1,25	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00
C	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95
D	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90

(6) În cazul unui apartament amplasat într-un bloc cu mai mult de 3 niveluri si 8 apartamente, coeficientul de corectie prevazut la alin. (5) se reduce cu 0,10.

(7) În cazul unei cladiri finalizate înainte de 1 ianuarie 1951, valoarea impozabila se reduce cu 15%.

(8) În cazul unei cladiri finalizate dupa 31 decembrie 1950 si înainte de 1 ianuarie 1978, valoarea impozabila se reduce cu 5%.

(9) Daca dimensiunile exterioare ale unei cladiri nu pot fi efectiv masurate pe conturul exterior, atunci suprafata construita desfasurata a cladirii se determina prin înmultirea suprafetei utile a cladirii cu un coeficient de transformare de 1,20.

Majorarea impozitului datorat de persoanele fizice ce detin mai multe cladiri

Art. 252. - (1) Daca o persoana fizica are în proprietate doua sau mai multe cladiri utilizate ca locuinta, care nu sunt închiriate unei alte persoane, impozitul pe cladiri se majoreaza dupa cum urmeaza:

a) cu 15% pentru prima cladire în afara celei de la adresa de domiciliu;

b) cu 50% pentru cea de-a doua cladire în afara celei de la adresa de domiciliu;

c) cu 75% pentru cea de-a treia cladire în afara celei de la adresa de domiciliu;

d) cu 100% pentru cea de-a patra cladire si urmatoarele în afara celei de la adresa de domiciliu.

(2) În cazul detinerii a doua sau mai multe cladiri în afara celei de la adresa de domiciliu, impozitul majorat se determina în functie de ordinea în care proprietatile au fost dobandite, asa cum rezulta din documentele ce atesta calitatea de proprietar.

(3) Persoanele fizice prevazute la alin. (1) au obligatia sa depuna o declaratie speciala la compartimentele de specialitate ale autoritatilor administratiei publice locale în raza carora își au domiciliul, precum si la cele în raza carora sunt situate celelalte cladiri ale acestora. Modelul declaratiei speciale va fi cel prevazut prin norme metodologice aprobate prin hotarare a Guvernului.

Calculul impozitului datorat de persoanele juridice

Art. 253. - (1) În cazul persoanelor juridice, impozitul pe cladiri se calculeaza prin aplicarea unei cote de impozitare asupra valorii de inventar a cladirii.

(2) Cota de impozit se stabileste prin hotarare a consiliului local si poate fi cuprinsa între 0,5% si 1%, inclusiv.

(3) Valoarea de inventar a cladirii este valoarea de intrare a cladirii în patrimoniul, înregistrata în contabilitatea proprietarului cladirii, conform prevederilor legale în vigoare.

(4) În cazul unei cladirii a carei valoare a fost recuperata integral pe calea amortizarii, valoarea impozabila se reduce cu 15%.

(5) În cazul unei cladirii care a fost reevaluată conform prevederilor legale în vigoare, valoarea de inventar a cladirii este valoarea înregistrata în contabilitatea proprietarului imediat dupa reevaluare;

(6) În cazul unei cladirii care a fost dobandita înainte de 1 ianuarie 1998 si care dupa aceasta data nu a fost reevaluată, cota impozitului pe cladiri este stabilita de consiliul local între 5% si 10% si se aplica la valoarea de inventar a cladirii, pana la data primei reevaluări, înregistrata în contabilitatea persoanelor juridice.

(7) În cazul unei cladirii ce face obiectul unui contract de leasing financiar se aplica urmatoarele reguli:

a) impozitul pe cladire se datoreaza de proprietar;

b) valoarea care se ia în considerare la calculul impozitului pe cladiri este valoarea cladirii înregistrata în contractul de leasing financiar.

(8) Impozitul pe cladiri se aplica pentru orice cladire detinuta de o persoana juridica aflata în functiune, în rezerva sau în conservare, chiar daca valoarea sa a fost recuperata integral pe calea amortizarii.

Dobandirea, înstrainarea si modificarea cladirilor

Art. 254. - (1) În cazul unei cladirii care a fost dobandita sau construita de o persoana în cursul anului, impozitul pe cladire se datoreaza de catre persoana respectiva cu începere de la data de întâi a lunii urmatoare celei în care cladirea a fost dobandita sau construita.

(2) În cazul unei cladirii care a fost înstrainata, demolata sau distrusa, dupa caz, în cursul anului, impozitul pe cladire înceteaza a se mai datora de persoana respectiva cu începere de la data de întâi a lunii urmatoare celei în care cladirea a fost înstrainata, demolata sau distrusa.

(3) În cazurile prevazute la alin. (1) sau (2), impozitul pe cladiri se recalculeaza pentru a reflecta perioada din an în care impozitul se aplica acelei persoane.

(4) În cazul extinderii, îmbunatatirii, distrugerii parțiale sau al altor modificari aduse unei cladirii existente, impozitul pe cladire se recalculeaza începând cu data de întâi a lunii urmatoare celei în care a fost finalizata modificarea.

(5) Orice persoana care dobandeste sau construiește o cladire are obligatia de a depune o declaratie de impunere la compartimentul de specialitate al autoritatii administratiei publice locale în termen de 30 de zile de la data dobandirii sau construirii.

(6) Orice persoana care extinde, îmbunatatește, demoleaza, distruge sau modifica în alt mod o cladire existenta are obligatia sa depuna o declaratie în acest sens la compartimentul de specialitate al autoritatii administratiei publice locale în termen de 30 de zile de la data la care s-au produs aceste modificari.

Plata impozitului

Art. 255. - (1) Impozitul pe cladiri se plateste anual, în patru rate egale, pana la datele de 15 martie, 15 iunie, 15 septembrie si 15 noiembrie, inclusiv.

(2) Pentru plata cu anticipatie a impozitului pe cladiri, datorat pentru întregul an de catre persoanele fizice, pana la data de 15 martie a anului respectiv, se acorda o bonificatie de pana la 10%, stabilita prin hotarare a consiliului local.

NOTA : Nivelul impozitului pe cladiri a fost actualizat, pentru anul 2004, prin HCL nr. 49 din 27.06.2003.