

____/____

Impozitul pe clădiri și taxa pe clădiri**Anexa 1A****Calculul impozitului/taxei pe clădiri în cazul persoanelor fizice (art. 457)****1. Calculul impozitului pe clădirile rezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice (art. 457 din Legea nr. 227/2015 privind Cod Fiscal)**

Prin clădire rezidențială se înțelege orice construcție alcătuită din una sau mai multe camere folosite pentru locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

Clădire anexă -clădiri situate în afara clădirii de locuit, precum: bucătării, grajduri, pivnițe, cămări, pătule, magazii, depozite, garaje și altele asemenea;

Art.457 Calculul impozitului/taxei pe clădirile rezidențiale:

(1) Pentru clădirile rezidențiale și clădirile-anexă, aflate în proprietatea persoanelor fizice, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea unei **cote de 0,1%**, asupra valorii impozabile a clădirii.

(1¹) Cota impozitului pe clădiri stabilită potrivit alin. (1) pentru anul 2026, nu poate fi mai mică decât cota stabilită pentru anul 2025.

Valori impozabile aferente anului 2026 conform art. 457 alin. (2)

TIPUL CLĂDIRII	VALOAREA IMPOZABILĂ Lei/m ² de suprafață construită desfășurată la clădiri	
	Nivelurile pentru anul 2026	
	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	2677	1606
B. Clădire cu pereți exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nersă, din vâlâtuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament	803	535

termic și/sau chimic		
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	535	469
D. Clădire - anexă cu pereții exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nearsă, din vâlătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic	335	201
E. În cazul contribuabilului care deține la aceeași adresă încăperi amplasate la subsol, la 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

Art.457 alin (6)

Valoarea impozabilă a clădirii se ajustează în funcție de rangul localității și zona în care este amplasată clădirea, prin înmulțirea acesteia cu coeficientul de corecție corespunzător, prevăzut în tabelul următor:

Zona în cadrul localității	Rangul localității II
A	2,40
B	2,30
C	2,20
D	2,10

Impozitul/țaxa pe clădiri se calculează prin înmulțirea suprafeței construite desfășurate a clădirii cu valoarea impozabilă a acesteia, cu cota de impozitare de 0,1% (art. 457, alin. 1) și cu coeficientul de corecție corespunzător zonei în care se încadrează clădirea.

În cazul unei clădiri care are pereții exteriori din materiale diferite, pentru stabilirea valorii impozabile a clădirii se identifică în tabelul prevăzut la alin. (2) valoarea impozabilă 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.

2. Calculul impozitului pe clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice (art. 458 Cod Fiscal)

Clădire nerezidențială - orice clădire care nu este rezidențială.

Art.458 Calculul impozitului/taxei pe clădirile nerezidențiale

(1) Pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea unei **cote de 0,2%**, asupra valorii impozabile a clădirii care poate fi:

a)valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat în ultimii 5 ani anteriori anului de referință, depus la organul fiscal local până la primul termen de plată din anul de referință. În situația depunerii raportului de evaluare după primul termen de plată din anul de referință, acesta produce efecte începând cu data de 1 ianuarie a anului fiscal următor;

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. În situația în care nu este precizată valoarea, se utilizează ultima valoare înregistrată în baza de date a organului fiscal;

Cota impozitului pe clădiri se stabilește prin hotărâre a consiliului local.

(2) Cota impozitului pe clădiri stabilită potrivit alin. (1) pentru anul 2026 nu poate fi mai mică decât cota stabilită pentru anul 2025.

(3) abrogat;

(4) În cazul în care proprietarul clădirii nu depune raportul de evaluare la organul fiscal competent până la primul termen de plată a impozitului, impozitul se calculează prin aplicarea cotei de 2% asupra valorii impozabile determinate conform prevederilor art. 457, cu condiția ca proprietarul clădirii să fi fost notificat de către organul fiscal competent despre posibilitatea depunerii raportului de evaluare. Notificarea se comunică proprietarului clădirii prin publicarea acesteia în spațiul privat virtual sau prin poștă, în cazul contribuabililor care nu sunt înrolați în spațiul privat virtual. Termenul până la care trebuie comunicată notificarea este 31 octombrie a anului curent pentru impozitul datorat începând cu anul următor. În cazul în care notificarea nu este comunicată până la această dată, impozitul urmează a se calcula prin aplicarea cotei stabilite potrivit alin. (1) asupra valorii impozabile determinate conform prevederilor art. 457.

3. Calculul impozitului/taxei pe clădirile cu destinație mixtă aflate în proprietatea persoanelor fizice (art. 459 Cod Fiscal)

Art.459 Calculul impozitului pe clădirile cu destinație mixtă aflate în proprietatea persoanelor fizice

Clădire cu destinație mixtă - clădire folosită atât în scop rezidențial, cât și nerezidențial.

(1) În cazul clădirilor cu destinație mixtă aflate în proprietatea persoanelor fizice, impozitul se calculează prin însumarea:

a) impozitului calculat pentru suprafața folosită în scop rezidențial conform art. 457;

b) impozitului determinat pentru suprafața folosită în scop nerezidențial, indicată prin declarație pe propria răspundere, prin aplicarea cotei menționate la art. 458 asupra valorii impozabile determinate potrivit art. 457, fără a fi necesară stabilirea valorii prin depunerea documentelor prevăzute la art. 458 alin. (1).

(2) În cazul în care la adresa clădirii este înregistrat un domiciliu fiscal la care nu se desfășoară nicio activitate economică, impozitul se calculează conform art. 457.

(3) În cazul clădirilor cu destinație mixtă, când proprietarul nu declară la organul fiscal suprafața folosită în scop nerezidențial, potrivit alin. (1) lit. b), impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea **cotei de 0.3%** asupra valorii impozabile determinate conform art. 457.

4. Cotele de impozitare pentru stabilirea impozitului pe clădiri pentru persoane fizice

Tipul clădirii	Cota pentru anul 2026
Rezidențială deținută de persoane fizice	0,1%
Nerezidențială deținută de persoane fizice	0,2%

Șef serviciu impozite și taxe locale,
Alina Manuela Trif