

Impozitul și taxa pe cladiri

Orice persoană care are în proprietate o clădire cu destinație rezidențială, nerezidențială sau mixtă, situată în comuna Berceni datorează anual impozit pentru acea clădire, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

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;

Clădirea nerezidențială reprezintă orice clădire care nu este rezidențială;

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

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. Taxa pe clădiri se stabilește proportional cu perioada pentru care este constituit dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință.

Plata impozitului

Impozitul/ taxa pe clădiri se plătește anual, în două rate egale, până la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv. Impozitul anual datorat aceluiași buget local de către contribuabili, persoane fizice sau juridice, de până la 50 lei inclusiv, se plătește integral până la primul termen de plată.

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.

În cazul dobândirii sau construirii unei clădiri în cursul anului, proprietarul acesteia are obligația să depună o declarație la organul fiscal local în a cărei 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. 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 înstrăinează.

Declararea clădirilor în vederea impunerii și înscrierea acesteia 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.

Declararea clădirilor în scop fiscal nu este condiționată de înregistrarea acestor imobile la oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

Pentru neplata la termen a impozitului/taxei pe clădiri se datorează majorări de întârziere conform dispozițiilor legale.

Impozitul pe clădiri în cazul persoanelor fizice

Impozitul pe clădiri, se datorează de către proprietarii clădirilor rezidențiale, nerezidențiale sau mixte.

Impozitul pe clădirile rezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice Impozitul pe clădirile rezidențiale și clădirile anexă în cazul persoanelor fizice se calculează prin aplicarea cotei de **0,1%** asupra valorii impozabile pe metru patrat de suprafață construită desfășurată a clădirii, determinată potrivit tabelului de mai sus.

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

VALORILE IMPOZABILE pe metru pătrat de suprafață construită desfășurată la clădiri, în cazul persoanelor fizice				
Tipul clădirii	Nivelurile aplicabile în anul fiscal 2025		Nivelurile aplicabile în anul fiscal 2026	
	Cladire cu instalații, de apă, canalizare electrica si încălzire	Cladire fara instalații de apă, canalizare electrice sau de încălzire	Cladire cu instalații, de apă, canalizare electrica si încălzire	Cladire fara instalații de apă, canalizare electrice sau de încălzire
A.Cladire cu cadre din beton armat sau cu pereti exteriori din caramida, arsa sau din orice alte materiale rezultate in urma unui tratament termic si/sau chimic	1638.84	983.31	1730.62	1038.38
B.Cladire cu peretii exteriori din lemn, din piatra naturala, din caramida nearsa, din valatuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic si/sau chimic	491.67	327.77	519.20	346.13
C.Cladire-anexa cu cadre din beton armat cu pereti exteriori din caramida arsa sau din orice alte materiale rezultate in urma unui tratament termic si/sau chimic	327.77	286.80	346.13	302.86
D. Cladire-anexa cu peretii exteriori din lemn, din piatra naturala, din caramida nearsa, din valatuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic si/sau chimic	204.86	122.92	216.33	129.80
E. In cazul contribuabilului care detine la aceeasi adresa incaperi amplasate la subsol, la demisol si/sau la mansarda, utilizate ca locuinta, 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.In cazul contribuabilului care detine la aceeasi adresa incaperi amplasate la subsol, la demisol si/sau la mansarda, utilizate in alte scopuri decat cel de locuinta, 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	

Zona în cadrul localității	Rangul localității				
	I	II	III	IV	V
A	2,50	2,40	2,30	1,10	1,05
B	2,40	2,30	2,20	1,05	1,00
C	2,30	2,20	2,10	1,00	0,95
D	2,20	2,10	2,00	0,95	0,90

Rangul localitatii Berceni priveste doua categorii:

- 1.Rangul IV – clădirile situate în cadrul satului de reședința Berceni ;
- 2.Rangul V - clădirile situate în cadrul satelor aparținătoare de comuna Berceni –Corlatești, Dimbu, Catunu, Moara Noua.

Pentru clădirile situate în intravilanul comunei Berceni se mentine **Zonei A** în cadrul localității.

Valoarea impozabilă a unei clădiri 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 01 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 01 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 01 ianuarie a anului fiscal de referință.

Impozitul pe clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice

Pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei de 0,2% 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.

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.

În cazul în care valoarea unei clădiri nerezidențiale deținută de o persoană fizică nu poate fi calculată conform acestor prevederi, impozitul se calculează prin aplicarea cotei de **2%** asupra valorii impozabile determinate ca și când clădirea ar fi fost rezidențială.

Impozitul pe clădirile mixte aflate în proprietatea persoanelor fizice

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

- impozitului calculat pentru suprafața folosită în scop rezidențial;
- impozitului determinat pentru suprafața folosită în scop nerezidențial, indicate prin declarație pe propria răspundere, cu condiția ca, cheltuielile cu utilitățile să nu fie înregistrate în sarcina persoanei care desfășoară activitatea economică, prin aplicarea cotei stabilite conform art 458 asupra valorii impozabile stabilite conform art 457, fără a fi necesară stabilirea valorii prin depunerea documentelor prevăzute la art 458 alin (1) ;
- în cazul în care la adresa clădirii este înregistrat un domiciliu fiscal la care nu se desfășoară nici o activitate economică, impozitul se calculează similar impozitului pentru clădirile rezidențiale;
- în cazul clădirilor cu destinație mixtă, când proprietarul nu declară la organul fiscal suprafața folosită în scop nerezidențial, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei de 0.3% asupra valorii impozabile determinate conform art 457.

Declarațiile vor fi însoțite de declarația proprietarului din care să reiasă că în imobilul/spațiul respectiv se desfășoară sau nu activitate economică și orice alte acte doveditoare care să ateste veridicitatea unor stări de fapt specifice (certificate constatatoare emise de Oficiul Registrului Comerțului, unde sunt evidențiate activitățile desfășurate, locația - sediul social/sediul secundar, contracte de comodat etc.).

Impozitul si taxa pe cladiri datorate de persoane juridice

În cazul persoanelor juridice, impozitul/taxa pe cladiri se calculează prin aplicarea unei cote de impozitare asupra valorii de inventar a clădirii, astfel:

- de **0,2%** pentru cladirile rezidențiale aflate în proprietatea persoanelor juridice (cota stabilita de Lg 227/2015 este între 0.08- 0.2% aplicată asupra valorii impozabile a clădirii).
- de **1,3%** pentru cladirile nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor juridice (cota stabilita de Lg 227/2015 este între 0.2- 1.3% aplicată asupra valorii de inventar a clădirii).
- de **0.4%** asupra valorii impozabile a clădirii pentru cladirile nerezidentiale aflate în proprietatea sau detinute de persoanele juridice, utilizate pentru activități din domeniul agricol ;
- de **5%** pentru clădirile nerezidențiale al căror proprietar, nu a actualizat valoarea impozabilă a clădirii în ultimii 3 ani anteriori anului de referință;

În cazul clădirilor cu destinație mixtă aflate în proprietatea persoanelor juridice, impozitul se determină prin însumarea impozitului calculat pentru suprafața folosită în scop rezidențial, cu impozitul calculat pentru suprafața folosită în scop nerezidențial.

Pentru stabilirea impozitului/taxei 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/taxa 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.

Pentru clădirile neîngrijite, impozitul pe clădiri se majorează cu **100%** (art 489, alin 5- « Consiliul local poate majora impozitul pe clădiri si impozitul pe teren cu până la 500 % pentru clădirile si terenurile neîngrijite, situate în intravilan.