



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA CIOCÂRLIA
CONSILIUL LOCAL

Anexa 1 la Hotărârea nr.62/12.12.2025 privind modificarea și completarea H.C.L. nr 28/29.04.2025, pentru stabilirea impozitelor și taxelor locale, a taxelor speciale, alte taxe asimilate acestora, precum și amenzile aplicabile în anul fiscal 2026

CAPITOLUL II - IMPOZITUL ȘI TAXA PE CLĂDIRI – PERSOANE JURIDICE

DISPOZIȚII GENERALE

1. Impozitele și taxele locale, constituie venituri proprii ale bugetelor locale ale unităților administrativ-teritoriale și sunt reglementate prin Legea nr.227/2015 privind **Codul Fiscal**, cu modificările și completările ulterioare.
2. Resursele financiare, constituite din impozitele și taxele locale se utilizează pentru cheltuieli publice a căror finanțare se asigură de la bugetele locale, în condițiile legii.
3. Persoanele fizice și persoanele juridice, denumite în continuare contribuabili, datorează impozitele și taxele locale reglementate prin prezenta hotărâre.

CAPITOLUL II - IMPOZITUL ȘI TAXA PE CLĂDIRI – PERSOANE JURIDICE

TIPUL CLĂDIRII	Prevederile Codului Fiscal – Legea nr. 227/2015	Cotele aplicabile pentru anul fiscal 2025 %	Cotele aplicabile pentru anul fiscal 2026 %	Temei de drept
0	1	2	3	4
a) clădiri rezidențiale reevaluate în ultimii 5 ani anteriori anului de referință, respectiv începând cu 01.01.2021 (art. 460, alin. (1))	0,08-0,2	0,2	0,2	Lege nr. 227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare
b) clădiri nerezidențiale reevaluate în ultimii 5 ani anteriori anului de referință, respectiv începând cu 01.01.2021 (art. 460, alin. (2))	0,2-1,3	1,5	1,3	
c) clădiri rezidențiale/nerezidențiale fără raport de evaluare în ultimii 5 ani anteriori anului de referință, respectiv înainte de 01.01.2021 (art. 460, alin. (8))	5	5	5	
d) clădiri nerezidențiale utilizate pentru activități din domeniul agricol (art. 460, alin. (3))	0,4	0,4	0,4	
e) clădiri cu destinație mixtă (art.460, alin. (4))	Impozitul se determină prin însumarea impozitului calculat pentru suprafața folosită în scop rezidențial, cu impozitul calculat pentru suprafața folosită în scop nerezidențial.			

Impozitul/taxa pe clădiri se majorează cu o cota adițională de 100 %, în baza art. 489 din Legea nr. 227/2015

Impozitul/taxa pe clădiri se calculează prin aplicarea ***cotei de impozitare*** aprobată de Consiliul local asupra ***valorii impozabile a clădirii***. Impozitul/taxa astfel calculate se stabilesc la nivel de leu fără subdiviziuni conform legii.

Pentru determinarea valorii clădirii și a terenului acoperit de aceasta pentru anul de referință se vor utiliza valorile cuprinse în Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România, aferente anului anterior celui de referință.

În cazul în care în Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România, valoarea este exprimată în euro /mp, valoarea clădirii se calculează prin înmulțirea suprafeței construite desfășurate exprimate în metri pătrați, cu valoarea pe metru pătrat cuprinsă în aceste studii. În cazul în care valorile sunt exprimate în euro, se va utiliza cursul de schimb al monedei euro la data de 31 decembrie a anului anterior celui de referință.

Impozitul pe clădiri este anual și se plătește în două rate egale până la datele de 31 martie, 30 septembrie inclusiv.

Plata cu întârziere a impozitului pe clădiri atrage după sine majorări de întârziere.

Nivelul majorării de întârziere este de 1% pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv, cu excepțiile prevăzute de lege și poate fi modificat prin acte normative.

Pentru stabilirea impozitului 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 către 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 situația în care nu este precizată valoarea în documentele care atestă proprietatea, se utilizează ultima valoare înregistrată în baza de date a organului fiscal;
- 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 comunicata concesionarului, locatarului, titularul dreptului de administrare sau de folosință, după caz.

Valoarea impozabilă a clădirii se actualizează o dată la 5 ani pe baza unui raport de evaluare a clădirii întocmit de un evaluator autorizat în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor aflate în vigoare la data evaluării, după la organul fiscal 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.

În cazul clădirilor care aparțin persoanelor față de care a fost pronunțată hotărâre definitivă de declanșare a procedurii falimentului valoarea impozabilă a clădirii nu se actualizează o dată la 5 ani.

Pentru clădirile nerezidențiale utilizate pentru activități din domeniul agricol persoanele juridice trebuie să depună la organul fiscal, ca anexă la declarația de impunere: declarația pe propria răspundere că aceste clădiri sunt utilizate numai pentru activități din domeniul agricol, fișa bunului imobil eliberat de *Biroul de carte funciară* și statutul societății din care să reiasă că au prevăzut ca obiect de activitate agricultura.

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 cărui 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 **extinderii, îmbunătățirii, desființării parțiale sau a altor modificări aduse unei clădiri existente cu destinație nerezidențială**, care determină creșterea sau diminuarea valorii impozabile a clădirii cu mai mult de 25%, proprietarul are obligația să depună o nouă declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află clădirea, în termen de 30 de

zile de la data modificării respective, și datorează impozitul pe clădiri determinat în noile condiții începând cu data de **1 ianuarie a anului următor**.

În cazul **desființării** unei clădiri, proprietarul are obligația să depună o nouă declarație de impunere la organul fiscal local în a cărei rază teritorială de competență se află clădirea, în termen de 30 de zile de la data demolării sau distrugerii și **încetează să datoreze impozitul** începând **cu data de 1 ianuarie a anului următor**, inclusiv în cazul clădirilor pentru care nu s-a eliberat autorizație de desființare.

În cazul unei clădiri care face obiectul unui contract de leasing financiar, pe întreaga durată a acestuia se aplică următoarele reguli:

- impozitul pe clădiri se datorează de locatar, începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care a fost încheiat contractul;
- în cazul încetării contractului de leasing, impozitul pe clădiri se datorează de locator, începând cu data de 1 ianuarie a anului următor încheierii procesului-verbal de predare a bunului său a altor documente similare care atestă intrarea bunului în posesia locatorului ca urmare a rezilierii contractului de leasing;
- atât locatorul, cât și locatarul au obligația depunerii declarației fiscale la organul fiscal local în a cărei rază de competență se află clădirea, în termen de 30 de zile de la data finalizării contractului de leasing sau încheierii procesului-verbal de predare a bunului său a altor documente similare care atestă intrarea bunului în posesia locatorului ca urmare a rezilierii contractului de leasing însoțită de o copie a acestor documente.

Pentru clădirile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, date în administrare sau în folosință, după caz, oricăror entități, altele decât cele de drept public, se stabilește **taxa pe clădiri**, care se datorează de concesionarii, locatarii, titularii dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condițiile similare impozitului pe clădiri.

În cazul transmiterii ulterioare altor entități a dreptului de concesiune, închiriere, administrare sau folosință asupra clădirii, taxa se datorează de persoana care are relația contractuală cu persoana de drept public, cu excepția contractelor care se referă la perioade mai mici de o lună, caz în care taxa se datorează de către persoana juridică de drept public.

În cazul clădirilor care fac obiectul unor contracte de concesiune, închiriere, administrare sau folosință ce se referă la perioade mai mari de o lună, taxa pe clădiri se stabilește proporțional cu numărul de luni pentru care este constituit dreptul de concesiune, închiriere, administrare sau folosință. Pentru fracțiunile mai mici de o lună, taxa se calculează proporțional cu numărul de zile din luna respectivă.

În cazul în care proprietarul clădirii pentru care se datorează taxa pe clădiri nu a actualizat valoarea impozabilă în ultimii 5 ani anteriori anului de referință, diferența de taxă față de cea stabilită conform cap. II, lit. a)/lit. b)/tabel, după caz, va fi datorată de proprietarul clădirii.

Persoana care datorează taxa pe clădiri are obligația să depună o declarație la organul fiscal local în a cărei rază teritorială de competență se află clădirea, până la data de 25 a lunii următoare celei în care intră în vigoare contractul prin care se acordă dreptul de concesiune, închiriere, administrare sau folosință, la care anexează o copie a acestui contract.

Taxa pe clădiri se plătește lunar, până la data de 25 a lunii următoare fiecărei luni din perioada de valabilitate a contractului prin

care se transmite dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință.

În cazul clădirilor care fac obiectul unor contracte de concesiune, închiriere, administrare sau folosință ce se referă la ***perioade mai mici de o lună, taxa pe clădiri se datorează proporțional cu numărul de zile sau de ore prevăzute în contract.***

În cazul clădirilor pentru care se datorează ***taxa pe clădiri***, în temeiul unui contract de concesiune, închiriere, administrare ori folosință care se referă la ***perioade mai mari de un an***, titularul dreptului de concesiune, închiriere, administrare ori folosință are obligatia depunerii unei declarații la organul fiscal local în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului și ***datorează taxa pe clădiri începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.***

În cazul contractelor de concesiune, închiriere, administrare sau folosință, care se referă la o perioadă mai mare de un an, taxa pe clădiri se plătește anual, în două rate egale, până la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv.

Plata cu întârziere a taxei pe clădiri, atrage după sine majorări de întârziere.

Nivelul majorării de întârziere este de 1% pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv, cu excepțiile prevăzute de lege și poate fi modificat prin acte normative.

Depunerea peste termenul de 30 de zile sau nedepunerea declarațiilor fiscale, constituie contravenții și se sancționează cu amendă conform legii.

Pentru plata cu anticipație a impozitului/taxei pe clădiri, datorat/ă pentru întregul an de către contribuabili, până la data de 31 martie a anului respectiv, se acordă o bonificație de 5%.

Impozitul anual pe clădiri, de până la 50 lei inclusiv se plătește integral până la primul termen de plată. În cazul în care contribuabilul deține în proprietate mai multe clădiri amplasate pe raza comunei Ciocârlia, suma de 50 lei se referă la impozitul pe clădiri cumulat.

CIOCÂRLIA
DATA: 12.12.2025

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER LOCAL
GRIGORIU Eusebiu-Marian**

Contrasemnează pentru legalitate,
**SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
DUDA Elena-Ana**

