



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA CUMPĂNA

Str. Șos. Constanței, Nr. 132 , CUMPĂNA
Telefon: 0241- 739.845, FAX: 0241-739.003
Email: registratura@primaria-cumpana.ro



ANEXA nr.1 la H.CL. nr. 160 /23.12.2025

IMPOZITUL ȘI TAXA PE CLĂDIRI

Orice persoană care are în proprietate o clădire situată în România datorează anual impozit pentru acea clădire, exceptând cazul în care în prezentul titlu se prevede diferit.

Impozitul pe cladiri se datorează la bugetul local al unitatii administrativ-teritoriale in care este amplasata clădirea.

Pentru cladirile aflate in domeniul public sau privat al statului ori a unitatilor administrativ-teritoriale, concesionate, inchiriate, date in administrare sau in folosinta, dupa caz, oricaror entitati, altele decat cele de drept public, se stabileste taxa pe cladiri, care se datoreaza de concesionari, locatari, titularii dreptului de administrare sau de folosinta , dupa caz in conditiile similare impozitului pe cladiri.

In cazul transmiterii ulterioare altor entitati a dreptului de concesiune, inchiriere, administrare, sau folosinta asupra cladirii, taxa se datoreaza de persoana care are relatia contractuala cu persoana de drept public.

In cazul in care clădirea se afla in proprietate comuna a doua sau mai multe persoane, fiecare dintre proprietarii comuni ai cladirii datoreaza impozitul pentru spatiile situate in partea din clădire aflata in proprietatea sa. In cazul in care nu se pot stabili partile individuale ale proprietarilor in comun, fiecare proprietar in comun datoreaza o parte egala din impozitul pentru clădirea respectiva.

Pe perioada in care pentru o clădire se plateste taxa pe cladiri, nu se datoreaza impozitul pe cladiri. In cazul in care, pentru o clădire aflata in domeniul public sau privat al statului, ori al unitatii administrativ-teritoriale se datoreaza impozit pe cladiri, iar in cursul unui an apar situatii care deteremina datorarea taxei pe cladiri, diferenta de impozit pentru perioada pe care se datoreaza taxa pe cladiri se compenseaza sau se restituie contribuabilului, in anul fiscal urmatoar.

Prin clădire se înțelege orice construcție situată deasupra solului și/sau sub nivelul acestuia, indiferent de denumirea ori de folosința sa, și care are una sau mai multe încăperi ce pot servi la adăpostirea de oameni, animale, obiecte, produse, materiale, instalații, echipamente și altele asemenea, iar elementele structurale de bază ale acesteia sunt pereții și acoperișul, indiferent de materialele din care sunt construite, inclusiv construcțiile reprezentând turnurile de susținere a turbinelor eoliene și fundațiile acestora.

Prin clădiri-anexă – se inteleg clădiri situate în afara clădirii de locuit, precum: bucătării, grajduri, pivnițe, cămări, pătule, magazii, depozite, garaje și altele asemenea.

Clădire cu destinație mixtă este definita o clădire folosită atât în scop rezidențial, cât și nerezidențial.

O **clădire nerezidențială** este definita ca orice clădire care nu este rezidențială.

O **clădire rezidențială** reprezinta o 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.

CAPITOLUL I. IMPOZITUL PE CLĂDIRI PENTRU PERSOANE FIZICE

A. Calculul impozitului pe cladiri datorat de persoanele fizice pentru clădirile rezidențiale și clădirile-anexă

Art.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.

Art.2. Valoarea impozabilă a clădirii, exprimată în lei, se determină prin înmulțirea suprafeței construite desfășurate a acesteia, exprimată în metri pătrați, cu valoarea impozabilă corespunzătoare, exprimată în lei/m², din tabelul următor:

Tipul clădirii	Valoarea impozabilă - lei/m ² -		Valoarea impozabilă - lei/m ² -	
	Clădire cu instalații de apă, canalizare, electrice și încălzire (lei/mp) (condiții cumulative)		Clădire fără instalații de apă, canalizare, electricitate sau încălzire	
	2025	Valoarea stabilită de Consiliul local pentru anul 2026 conform legii 239/15.12.2025	2025	Valoarea stabilită de Consiliul local pentru anul 2026 conform legii 239/15.12.2025
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	1794	2677	1078	1606
B. Clădire cu pereții exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nersă, din vâlătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic	538	803	360	535
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	360	535	315	469
D. Clădire-anexă cu pereți exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nersă, din vâlătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic	224	335	135	201
E. În cazul contribuabilului care deține la aceeași adresă încăperi amplasate la subsol, demisol și/sau la mansardă,	75% din suma care s-ar aplica clădirii		75% din suma care s-ar aplica clădirii	

utilizate ca locuință, în oricare dintre tipurile de clădiri prevăzute la lit. A - D		
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.3. 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.

Art.4. Pentru determinarea suprafeței construite desfășurate, în cazul clădirilor care nu pot fi efectiv măsurate, pe conturul exterior, asupra suprafeței utile se aplică coeficientul de transformare 1,4.

Art.5. Valoarea impozabilă a clădirii se ajustează în funcție de amplasarea clădirii, cu următorii coeficienți de corecție:

Zona în cadrul localității	Cumpăna rangul IV
A	1,10
B	1,05

B. Calculul impozitului pe clădiri datorat de persoane fizice pentru clădirile nerezidențiale

Art.7. Pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de 0,5 % asupra valorii care poate fi:

- 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;**
- valoarea finală a lucrărilor de construcții, în cazul clădirilor noi, construite în ultimii 5 ani anteriori anului de referință;
- 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.**

Art.8. 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 pct. A. 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.

Art. 9. În cazul extinderii, îmbunătățirii, desființării parțiale sau al 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.

C. Calculul impozitului pe clădiri datorat de persoanele fizice pentru clădirile cu destinație mixtă

Art. 10. În cazul **clădirilor cu destinație mixtă aflate în proprietatea persoanelor fizice**, impozitul se calculează prin însumarea impozitului calculate pentru suprafața folosită în scop rezidențial cu impozitul determinat pentru suprafața folosită în scop nerezidențial.

Art. 11. În cazul în care la adresa clădirii este înregistrat un domiciliu fiscal la care nu se desfășoară nici o activitate economică, impozitul se calculează prin aplicarea unei cote de 0,1% asupra valorii impozabile a clădirii.

Art. 12. Dacă suprafețele folosite în scop rezidențial și cele folosite în scop nerezidențial nu pot fi evidențiate distinct, se aplică următoarele reguli:

a) în cazul în care la adresa clădirii este înregistrat un domiciliu fiscal la care nu se desfășoară nicio activitate economică, impozitul se calculează prin aplicarea unei cote de 0,1% asupra valorii impozabile a clădirii.

b) în cazul clădirilor cu destinație mixtă, când proprietarul nu declară la organul fiscal suprafața folosită în scop nerezidențial, potrivit art. 459 alin. (1) lit. b) din Codul Fiscal, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei de 0,3% asupra valorii impozabile determinate conform art. 457 Codul Fiscal.

Art. 13. Pentru clădirile neîngrijite, impozitul pe clădire se majorează cu 500%. Criteriile de încadrare a clădirilor în această categorie sunt prevăzute în hotărârea Consiliului Local de aprobarea acestora.

Art. 14. Declararea, dobândirea, înstrăinarea și modificarea clădirilor deținute de persoane fizice se face conform prevederilor art. 461 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

Art. 15. Sancțiuni

(1) Constituie contravenții următoarele fapte:

Limitele minime si maxime ale amenzilor în cazul persoanelor fizice	
Contravenții prevăzute de art. 493 Cod fiscal	Valoare stabilită de Consiliul local pentru anul 2026
a) depunerea peste termen a declarațiilor speciale privind stabilirea impozitului pe clădiri și se sancționează cu :	amendă de la 110 lei la 439 lei;
b) nedepunerea declarațiilor speciale privind stabilirea impozitului pe clădiri și se sancționează cu:	amendă de la 439 lei la 1038 lei.

(2) Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se face de către persoanele împuternicite din cadrul Compartimentului de taxe și impozite Primăria Comunei Cumpăna.

(3) Contravențiilor prevăzute în prezentul capitol li se aplică dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 16. Bonificație

- (1) Pentru plata integrală cu anticipație a impozitului pe clădiri, datorat pentru întregul an de către contribuabili persoane fizice, până la data de 31 martie a anului respectiv, se acordă o bonificație de 10% la impozitul pe clădiri.

CAPITOLUL II. CALCULUL IMPOZITULUI/TAXEI PE CLĂDIRILE DEȚINUTE DE PERSOANE JURIDICE

Art.17.Pentru **clădirile rezidențiale** aflate în proprietatea sau deținute de persoanele juridice, impozitul/taxa pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de **0,1%**, asupra valorii impozabile a clădirii

Art.18.Pentru **clădirile nerezidențiale** aflate în proprietatea sau deținute de persoanele juridice, impozitul/taxa pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de **1,3%**, asupra valorii impozabile a clădirii.

Art. 19. Pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea sau deținute de persoanele juridice, utilizate pentru activități în domeniul agricol, impozitul/taxa pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de 0,4% asupra valorii impozabile a clădirii.

Art.20. 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.

Art.21.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, care include valoarea clădirii și a terenului aferent acesteia, 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 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, care include valoarea clădirii și a terenului aferent acesteia, 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.

Art. 22.

(1) Valoarea impozabilă a clădirii se actualizează doar o dată la 5 ani pe baza unui raport de evaluare, care include valoarea clădirii și a terenului aferent acesteia, întocmit de un evaluator autorizat în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor aflate în vigoare la data evaluării, depus la organul fiscal local până cel târziu cu 15 zile înainte de 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.

(2) Prevederile alin. (1) nu se aplică în cazul clădirilor care aparțin persoanelor față de care a fost pronunțată o hotărâre definitivă de declanșare a procedurii falimentului.

(3) Prevederile alin. (1) nu se aplică în cazul clădirilor care sunt scutite de plata impozitului/taxei pe clădiri potrivit art. 456 alin. (1) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal.

Art.23.În cazul în care proprietarul clădirii nu a actualizat valoarea impozabilă în ultimii 5 ani anteriori anului de referință, cota impozitului/taxei pe clădiri este de 5%, 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 conform pct.A din prezenta anexă.

Art. 24.În cazul în care proprietarul clădirii nu a actualizat valoarea impozabilă în ultimii 5 ani anteriori anului de referință, diferența de taxă va fi datorată de proprietarul clădirii, cu condiția ca acesta să fi fost notificat de către organul fiscal competent, în conformitate cu prevederile art. 24.

Art.25.Impozitul pe clădiri se plătește anual, în două rate egale, până la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv.

Art.26.Impozitul pe clădiri, datorat aceluiași buget local de către contribuabili, de până la 50 lei inclusiv, se plătește integral până la primul termen de plată.

Art. 27. Declararea, dobândirea, înstrăinarea și modificarea clădirilor deținute de persoane juridice se face conform prevederilor art.461 din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal.

Art. 28. Sancțiuni

(1) Constituie contravenții următoarele fapte:

Limitele minime și maxime ale amenzilor în cazul persoanelor juridice	
Contravenții prevăzute de art. 493 Cod fiscal	Valoarea stabilită de Consiliul local pentru anul 2026
a) depunerea peste termen a declarațiilor speciale privind stabilirea impozitului pe clădiri și se sancționează cu :	amendă de la 440 lei la 1.757 lei;
b) nedepunerea declarațiilor speciale privind stabilirea impozitului pe clădiri și se sancționează cu:	amendă de la 1.757 lei la 4.382 lei.

(2) Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se face de către persoanele împuternicite din cadrul Compartimentului de taxe și impozite Primăria Comunei Cumpăna.

(3) Contravențiilor prevăzute în prezentul capitol li se aplică dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL III. TAXĂ PE CLĂDIRI

Art. 29.Taxa pe clădiri se datorează pe perioada valabilității contractului prin care se constituie dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință.

Art. 30.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.

Art. 31.În cazul contractelor de concesiune, închiriere, administrare sau folosință, care se referă la perioade mai mari de o lună, taxa pe clădiri se plătește lunar, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare fiecărei luni din perioada de valabilitate a contractului, de către concesionar, locatar, titularul dreptului de administrare sau de folosință.

Art. 32.În cazul contractelor care se referă la perioade mai mici de o lună, persoana juridică de drept public care transmite dreptul de concesiune, închiriere, administrare sau folosință colectează taxa pe clădiri de la concesionari, locatari, titularii dreptului de administrare sau de folosință și o varsă lunar, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare fiecărei luni din perioada de valabilitate a contractului.

Art. 33. În cazul clădirilor pentru care se datorează taxa pe clădiri, în temeiul unor contracte de concesiune, închiriere, administrare ori folosință care se referă la perioade mai mici de o lună, persoana de drept public care transmite dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință are obligația să

depună o declarație la organul fiscal local, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare intrării în vigoare a contractelor, la care anexează o situație centralizatoare a acestor contracte.

Art. 34. 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 obligația 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.

Art. 35. În cazul unei situații care determină modificarea taxei pe clădiri datorate, 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 s-a înregistrat situația respectivă.

**PRESEDINTE DE SEDINTA,
CONSILIER LOCAL,**

CORDUNIANU LIVIU



**Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretarul general al comunei Cumpana**

Jr. SORIN DANIEL NICOLAE