

IMPOZITUL ȘI TAXA PE TEREN - PERSOANE JURIDICE

Reguli generale

1. Orice persoană care are în proprietate teren situat în România datorează pentru acesta un impozit anual.
2. Pentru terenurile 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 teren, care se datorează de concesionari, locatari, titulari ai dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe teren. În cazul transmiterii ulterioare altor entități a dreptului de concesiune, închiriere, administrare sau folosință asupra terenului, taxa se datorează de persoana care are relația contractuală cu persoana de drept public.
3. În cazul terenurilor care fac obiectul unor contracte de concesiune, închiriere, administrare sau folosință ce se referă la perioade mai mari de o lună, taxa pe teren se stabilește proporțional cu numărul de luni pentru care este constituit dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință. Pentru fracțiunile mai mici de o lună, taxa se calculează proporțional cu numărul de zile din luna respectivă.
4. În cazul terenurilor care fac obiectul unor contracte de concesiune, închiriere, administrare sau folosință ce se referă la perioade mai mici de o lună, taxa pe teren se datorează proporțional cu numărul de zile sau de ore prevăzute în contract.
5. Impozitul pe teren, precum și taxa pe teren se datorează către bugetul local al comunei, al orașului sau al municipiului în care este amplasat terenul.
6. Pe perioada în care pentru un teren se plătește taxa pe teren, nu se datorează impozitul pe teren.
7. În cazul terenului care este deținut în comun de două sau mai multe persoane, fiecare proprietar datorează impozit pentru partea din teren aflată în proprietatea sa. În cazul în care nu se pot stabili părțile individuale ale proprietarilor în comun, fiecare proprietar în comun datorează o parte egală din impozitul pentru terenul respectiv.

Calculul impozitului / taxei

1. Impozitul/Taxa pe teren se stabilește luând în calcul suprafața terenului, rangul localității în care este amplasat terenul, zona și categoria de folosință a terenului, conform încadrării făcute de consiliul local.
2. În cazul unui teren amplasat în intravilan, înregistrat în registrul agricol la categoria de folosință terenuri cu construcții, impozitul/taxa pe teren se stabilește prin înmulțirea suprafeței terenului, exprimată în hectare, cu suma corespunzătoare prevăzută în următorul tabel:

IMPOZITUL / TAXA PE TERENURILE AMPLASATE ÎN INTRAVILAN – TERENURI CU CONSTRUCȚII - Art. 465 alin.(2) din Legea 227/2015		
Zona în cadrul localității	Nivelurile impozitului/taxei, pe ranguri de localități aplicabile în anul fiscal 2024 Indexate cu rata inflației 13,8% -lei/ha-	Nivelurile impozitului/taxei, pe ranguri de localități aplicabile în anul fiscal 2025 Indexate cu rata inflației 10,4% -lei/ha-
A	1184	1307
B	947	1045
C	711	785
D	464	512

3. În cazul localității Luncavita, valorile pe hectar, aplicabile în anul **2024** sunt următoarele: **Zona A = 1307 lei/ha; Zona B = 1045 lei/ha; Zona C = 785 lei/ha ; Zona D = 512 lei/ha.** În cazul localității Rachelu, valorile pe hectar, aplicabile în anul 2025, sunt aceleași.
4. În cazul unui teren amplasat în intravilan, înregistrat în registrul agricol la altă categorie de folosință decât cea de terenuri cu construcții, cu suma corespunzătoare din tabelul de mai jos, iar acest rezultat se înmulțește cu coeficientul de corecție corespunzător rangului localității.

Anexa 4 – HCL nr. 70/29.11.2024

Localitatea Luncavita este localitate de rangul IV iar valoarea coeficientului de corecție este 1,10.

Localitatea Rachelu este localitate de rangul V iar valoarea coeficientului de corecție este 1,00.

IMPOZITUL / TAXA PE TERENURILE AMPLASATE ÎN INTRAVILAN -ALTĂ CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ DECÂT CEA DE TERENURI CU CONSTRUCȚII Art. 465 alin.(4) din legea 227/2015									
Nr. crt.	Categorია de folosință	Nivelul aplicat în anul 2024 indexat cu rata inflației 13,8% - lei/ha -				Nivelul aplicat pentru anul 2025 indexat cu rata inflației 10,4% - lei/ha -			
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
1	Teren arabil	38	28	26	19	42	31	29	21
2	Pășune	28	26	19	17	31	29	21	19
3	Fâneată	28	26	19	17	31	29	21	19
4	Vie	61	47	38	26	67	52	42	21
5	Livadă	72	61	47	38	79	67	52	42
6	Pădure sau alt teren cu vegetație forestieră	38	28	26	19	42	31	29	21
7	Teren cu ape	19	17	10	x	21	19	11	x
8	Drumuri și căi ferate	x	x	x	x	x	x	x	x
9	Teren neproductiv	x	x	x	x	x	x	x	x

5. În baza art. 489, alin (1) și alin (2) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, valoarea finală a impozitului/taxei pe teren intravilan pentru anul **2025**, se stabilește prin aplicarea unei cote adiționale de **50%** asupra valorii impozitului calculat, determinat în urma aplicării prevederilor punctelor 2-4.

6. Ca excepție de la prevederile punctelor 2-5, în cazul contribuabililor persoane juridice, pentru terenul amplasat în intravilan, înregistrat în registrul agricol la altă categorie de folosință decât cea de terenuri cu construcții, impozitul/taxa pe teren se calculează conform prevederilor punctului 6 numai dacă îndeplinesc, cumulativ, următoarele condiții:

a) au prevăzut în statut, ca obiect de activitate, agricultură;

b) au înregistrate în evidența contabilă, pentru anul fiscal respectiv, venituri și cheltuieli din desfășurarea obiectului de activitate prevăzut la lit. a).

7. În cazul unui teren amplasat în extravilan, impozitul/taxa pe teren se stabilește prin înmulțirea numărului de hectare cu suma corespunzătoare prevăzută în următorul tabel, iar valoarea rezultată se corectează în funcție de rangul localității și zona în care este amplasat terenul respectiv, aplicându-i-se unul dintre coeficienții de corecție: **localitatea Luncavita (rang IV), zona A: 1,10; zona B: 1,05; zona C: 1,00; zona D: 0,95, localitatea Rachelu (rang V) zona A: 1,05; zona B: 1,00; zona C: 0,95; zona D: 0,90:**

IMPOZITUL/TAXA PE TERENURILE AMPLASATE ÎN EXTRAVILAN Art. 465 alin.(7) din Legea 227/2015 - lei/ha -			
Nr. crt.	Categoria de folosință	Nivelul aplicat în anul 2024 -lei/ha-	Nivelul aplicat pentru anul 2025 indexat cu rata inflației 10,4 % -lei/ha-
1	Teren cu construcții	38	42
2	Arabil	64	71
3	Pășune	34	38
4	Fâneată	34	38
5	Vie pe rod, alta decât cea prevăzută la nr. crt.5.1	72	79
5.1	Vie până la intrarea pe rod	0	0
6	Livadă pe rod, alta decât cea prevăzută la nr. crt.6.1	72	79
6.1	Livadă până la intrarea pe rod	0	0
7	Pădure sau alt teren cu vegetație forestieră, cu excepția celui prevăzut la nr. crt.7.1	18	20
7.1	Pădure în vârstă de până la 20 de ani și pădure cu rol de protecție	0	0

Anexa 4 – HCL nr. 70/29.11.2024

8	Teren cu apă, altul decât cel cu amenajări piscicole	6	7
8.1	Teren cu amenajări piscicole	42	46
9	Drumuri și căi ferate	0	0
10	Teren neproductiv	0	0

8. În baza art. 489, alin (1) și alin (2) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, valoarea finală a impozitului/taxei pe teren extravilan, pentru anul **2025**, aflate în proprietatea persoanelor juridice, se stabilește prin aplicarea unei cote adiționale de **10%** asupra valorii impozitului calculat, determinat în urma aplicării prevederilor punctului 6.

9. Înregistrarea în registrul agricol a datelor privind clădirile și terenurile, a titularului dreptului de proprietate asupra acestora, precum și schimbarea categoriei de folosință se pot face numai pe bază de documente, anexate la declarația făcută sub semnătura proprie a capului de gospodărie sau, în lipsa acestuia, a unui membru major al gospodăriei. Procedura de înregistrare și categoriile de documente se vor stabili prin norme metodologice.

10. În cazul terenurilor aparținând cultelor religioase recunoscute oficial în România și asociațiilor religioase, precum și componentelor locale ale acestora, cu excepția suprafețelor care sunt folosite pentru activități economice, valoarea impozabilă se stabilește prin asimilare cu terenurile neproductive.

Declararea și datorarea impozitului și a taxei pe teren

1. Impozitul pe teren este datorat pentru întregul an fiscal de persoana care are în proprietate terenul la data de 31 decembrie a anului fiscal anterior.

2. În cazul dobândirii unui teren în cursul anului, proprietarul acestuia are obligația să depună o nouă declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află terenul, în termen de 30 de zile de la data dobândirii, și datorează impozit pe teren începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.

3. În cazul în care dreptul de proprietate asupra unui teren este transmis în cursul unui an fiscal, impozitul este datorat de persoana care deține dreptul de proprietate asupra terenului la data de 31 decembrie a anului fiscal anterior anului în care se înstrăinează.

4. Dacă încadrarea terenului în funcție de rangul localității și zonă se modifică în cursul unui an sau în cursul anului intervine un eveniment care conduce la modificarea impozitului pe teren, impozitul se calculează conform noii situații începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.

5. În cazul modificării categoriei de folosință a terenului, proprietarul acestuia are obligația să depună o nouă declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află terenul, în termen de 30 de zile de la data modificării folosinței, și datorează impozitul pe teren conform noii situații începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.

6. În cazul terenurilor la care se constată diferențe între suprafețele înscrise în actele de proprietate și situația reală rezultată din măsurătorile executate în condițiile Legii nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru determinarea sarcinii fiscale se au în vedere suprafețele care corespund situației reale, dovedite prin lucrări de cadastru. Datele rezultate din lucrările de cadastru se înscriu în evidențele fiscale, în registrul agricol, precum și în cartea funciară, iar impozitul se calculează conform noii situații începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care se înregistrează la oficiul de cadastru și și publicitate imobiliară, ca anexă la declarația fiscală.

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

- impozitul pe teren se datorează de locatar, începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care a fost încheiat contractul;
- în cazul în care contractul de leasing financiar încetează altfel decât prin ajungerea la scadență, impozitul pe teren se datorează de locator, începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care terenul a fost predat locatorului prin încheierea procesului-verbal de predare-primire a bunului sau 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 cărui rază de competență se află terenul, în termen de 30 de zile de la data finalizării contractului de leasing sau a încheierii procesului-verbal de predare a bunului sau 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.

Anexa 4 – HCL nr. 70/29.11.2024

8. În cazul terenurilor pentru care se datorează taxa pe teren, în temeiul unui contract de concesiune, închiriere, administrare ori folosință care se referă la perioade mai mari de o lună, titularul dreptului de concesiune, închiriere, administrare ori folosință are obligația depunerii unei declarații la organul fiscal local până la data de 25 inclusiv a lunii următoare intrării în vigoare a contractului.

9. În cazul terenurilor pentru care se datorează taxa pe teren, 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.

9^A1. În cazul terenurilor pentru care se datorează taxa pe teren, 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 teren începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.

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

11. În cazul unei situații care determină modificarea taxei pe teren datorate, persoana care datorează taxa pe teren are obligația să depună o declarație la organul fiscal local în a cărei rază teritorială de competență se află terenul, până la data de 25 a lunii următoare celei în care s-a înregistrat situația respectivă.

12. Declararea terenurilor în scop fiscal nu este condiționată de înregistrarea acestor terenuri la oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

13. Depunerea declarațiilor fiscale reprezintă o obligație și în cazul persoanelor care beneficiază de scutiri sau reduceri de la plata impozitului sau a taxei pe teren.

Plata impozitului și a taxei pe teren

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

2. Pentru plata cu anticipație a impozitului/taxei pe teren, datorat/e pentru întregul an de către contribuabili, până la data de 31 martie inclusiv, a anului respectiv, se acordă o bonificație de **10%**,

3. Impozitul pe teren, datorat aceleiași buget local de către contribuabili, persoane fizice și juridice, de până la 50 lei inclusiv, se plătește integral până la primul termen de plată.

4. În cazul în care contribuabilul deține în proprietate mai multe terenuri amplasate pe raza aceleiași unități administrativ-teritoriale, prevederile punctelor 2 și 3 se referă la impozitul pe teren cumulat.

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

6. În cazul contractelor de concesiune, închiriere, administrare sau folosință, care se referă la perioade mai mari de o lună, taxa pe teren 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.

7. Pentru neachitarea impozitului / taxei pe teren la termenele de scadență stabilite potrivit punctelor 1 și 6 se datorează majorări de întârziere.

8. Potrivit prevederilor art. 183 alin. (2) din Legea 207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală, nivelul majorării de întârziere este de 1% din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Scutiri și facilități

1. Nu se datorează impozitul / taxa pe teren prin efectul legii pentru:

a) terenurile aflate în proprietatea publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, cu excepția suprafețelor folosite pentru activități economice sau agrement;

b) terenurile aflate în domeniul privat al statului concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, instituțiilor publice cu finanțare de la bugetul de stat, utilizate pentru activitatea proprie a acestora;

c) terenurile fundațiilor înființate prin testament, constituite conform legii, cu scopul de a întreține, dezvolta și ajuta instituții de cultură națională, precum și de a susține acțiuni cu caracter umanitar, social și cultural;

d) terenurile aparținând cultelor religioase recunoscute oficial și asociațiilor religioase, precum și componentelor locale ale acestora, cu excepția suprafețelor care sunt folosite pentru activități economice;

e) terenurile aparținând cimitirelor și crematoriilor;

f) terenurile utilizate de unitățile și instituțiile de învățământ de stat, confesional sau particular, autorizate să funcționeze provizoriu ori acreditate, cu excepția suprafețelor care sunt folosite pentru activități economice care generează alte venituri decât cele din taxele de școlarizare, servirea meselor pentru preșcolari, elevi sau studenți și cazarea acestora, precum și clădirile utilizate de către creșe, astfel cum sunt definite și funcționează potrivit Legii nr. 263/2007, cu modificările și completările ulterioare;

g) terenurile unităților sanitare publice, cu excepția suprafețelor folosite pentru activități economice;

h) terenurile legate de sistemele hidrotehnice, terenurile de navigație, terenurile aferente infrastructurii portuare, canalelor navigabile, inclusiv ecluzele și stațiile de pompare aferente acestora, precum și terenurile aferente lucrărilor de îmbunătățiri funciare, pe baza avizului privind categoria de folosință a terenului, emis de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară;

i) terenurile folosite pentru activitățile de apărare împotriva inundațiilor, gospodărirea apelor, hidrometeorologie, cele care contribuie la exploatarea resurselor de apă, cele folosite ca zone de protecție definite în lege, precum și terenurile utilizate pentru exploatarea din subsol, încadrate astfel printr-o hotărâre a consiliului local, în măsura în care nu afectează folosirea suprafeței solului;

j) terenurile degradate sau poluate, incluse în perimetrul de ameliorare, pentru perioada cât durează ameliorarea acestora;

k) terenurile care prin natura lor și nu prin destinația dată sunt impropii pentru agricultură sau silvicultură;

l) terenurile ocupate de autostrăzi, drumuri europene, drumuri naționale, drumuri principale administrate de Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România - S.A., zonele de siguranță a acestora, precum și terenurile ocupate de piste și terenurile din jurul pistelor reprezentând zone de siguranță;

m) terenurile pe care sunt amplasate elementele infrastructurii feroviare publice, precum și cele ale metroului;

n) terenurile din parcurile industriale, parcurile științifice și tehnologice, precum și cele utilizate de incubatoarele de afaceri, cu respectarea legislației în materia ajutorului de stat;

o) terenurile aferente capacităților de producție care sunt în sectorul pentru apărare cu respectarea legislației în materia ajutorului de stat;

p) terenurile Academiei Române și ale fundațiilor proprii înființate de Academia Română, în calitate de fondator unic, cu excepția terenurilor care sunt folosite pentru activități economice;

q) terenurile instituțiilor sau unităților care funcționează sub coordonarea Ministerului Educației și Cercetării Științifice sau a Ministerului Tineretului și Sportului, cu excepția terenurilor care sunt folosite pentru activități economice;

r) terenurile destinate serviciului de apostilă și supralegalizare, cele destinate depozitării și administrării arhivei, precum și terenurile afectate funcționării Centrului Național de Administrare a Registrelor Naționale Notariale;

s) suprafețele de fond forestier, altele decât cele proprietate publică, pentru care nu se reglementează procesul de producție lemnoasă, cele certificate, precum și cele cu arborete cu vârsta de până la 20 de ani;

t) terenurile deținute sau utilizate de către întreprinderile sociale de inserție;

u) terenurile aflate în proprietatea organizațiilor cetățenilor aparținând minorităților naționale din România, cu statut de utilitate publică, precum și cele închiriate, concesionate sau primite în administrare ori în folosință de acestea de la o instituție sau o autoritate publică, cu excepția terenurilor care sunt folosite pentru activități economice.

Anexa 4 – HCL nr. 70/29.11.2024

v) Suprafețele construite ale terenurilor aferente clădirilor clasate ca monumente istorice, de arhitectură sau arheologice, indiferent de titularul dreptului de proprietate sau de administrare, cu excepția terenurilor care sunt folosite pentru activități economice.

2. Impozitul pe terenurile aflate în proprietatea persoanelor fizice și juridice care sunt utilizate pentru prestarea de servicii turistice cu caracter sezonier, pe o durată de cel mult 6 luni în cursul unui an calendaristic, se reduce cu 50%. Reducerea se aplică în anul fiscal următor celui în care este îndeplinită această condiție.

3. Impozitul pe teren aflate în proprietatea persoanelor fizice și juridice care sunt utilizate pentru prestarea de servicii turistice, pentru cel mult 180 zile consecutive sau cumulate, în cursul unui an calendaristic, se reduce cu 50%. Reducerea se aplică în anul fiscal următor celui în care este îndeplinită această condiție. (Legea 230/2020)

Pentru anul 2025 scutirile sau reducerile de la plata impozitului/taxei pe teren, se aplică începând cu data de 1 ianuarie 2025 persoanelor care dețin documente justificative emise până la data de 31 decembrie 2024 și care sunt depuse la compartimentele de specialitate ale autorităților publice locale, până la data de 28 februarie 2025.

Sanctiuni

1. Obligația depunerii declarației fiscale de către persoanele juridice la termenele stabilite de art. 466 alin. (2), (5), alin. (7) lit. c), alin. (9) și (10) din Legea 227/2015 privind Codul fiscal ia naștere în următoarele cazuri:

- a) în cazul dobândirii unui teren în cursul anului – termenul de depunere a declarației fiscale la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în a cărei rază de competență se află terenul este de 30 de zile de la data dobândirii;
- b) în cazul modificării categoriei de folosință a terenului – termenul de depunere a declarației fiscale la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în a cărei rază de competență se află terenul este de 30 de zile de la data modificării respective;
- c) în cazul unei teren care face obiectul unui contract de leasing financiar atât locatorul, cât și locatarul au obligația depunerii declarației fiscale la organul fiscal local în a cărui rază de competență se află terenul, în termen de 30 de zile de la data finalizării contractului de leasing sau a încheierii procesului-verbal de predare a bunului sau 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.
- d) persoana care datorează taxa pe teren are obligația să depună o declarație la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află terenul, până la data de 25 a lunii următoare celei în care intră în vigoare contractul prin care se acordă dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință, la care anexează o copie a acestui contract.
- e) în cazul unei situații care determină modificarea taxei pe teren datorate, persoana care datorează taxa pe teren are obligația să depună o declarație la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află terenul, până la data de 25 a lunii următoare celei în care s-a înregistrat situația respectivă.

2. **Constituie contravenție și se sancționează cu amendă de la 370 lei la 1474 lei depunerea declarației de impunere peste termenele enumerate la punctul 1 lit. a) – e).**

3. **Constituie contravenție și se sancționează cu amendă de la 1474 lei la 3676 lei nedepunerea declarației de impunere în situațiile enumerate la punctul 1 lit. a) – e).**

4. Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se fac de către primari și persoane împuternicite din cadrul compartimentelor de specialitate ale autorității administrației publice locale, în baza dispozițiilor 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.

Pentru terenurile agricole nelucrate timp de 2 ani consecutiv, Consiliul local poate majora impozitul pe teren cu până la 500% începând cu al treilea an, în condițiile stabilite prin hotărâre a consiliului local.

Întocmit,
Insp. impozit și taxe
Angelica CHIRIAC

.....