



IMPOZITUL/TAXA PE CLĂDIRI

CAP. I IMPOZITUL/TAXA PE CLĂDIRI PENTRU PERSOANE FIZICE

Calculul impozitului/taxei pe clădiri datorat de persoanele fizice pentru clădirile rezidențiale și clădirile-anexă.

Art. 1 Pentru clădirile rezidențiale și clădirile-anexă, aflate în proprietatea persoanelor fizice, impozitul/taxa pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei de 0,11% asupra valorii impozabile a clădirii.

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

Nr. crt.	Tipul clădirii	Valoarea impozabilă (lei/m ²)	
		Cu instalații de apă, canalizare, electrice și încălzire (condiții cumulative)	Fără instalații de apă, canalizare, electrice sau încălzire
0.	1.	2.	3.
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	1.320	793
B.	Clădire cu pereți exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nearsă, din vâlătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic	397	266
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	266	231
D.	Clădire-anexă cu pereți exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nearsă, din vâlătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic	165	101
E.	În cazul contribuabilului care deține la aceeași adresă încăperi amplasate la subsol, 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	
F.	În cazul contribuabilului care deține la aceeași adresă încăperi amplasate la subsol, 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	



Art. 3 Valoarea impozabilă a clădirii, exprimată în lei, situată într-una din zonele B, C și D ale municipiului Constanța, se determină prin înmulțirea suprafeței construite desfășurate a acesteia, exprimată în metri pătrați, cu valoarea impozabilă corespunzătoare, exprimată în lei/m², din tabelul următor:

Nr. crt.	Tipul clădirii	Valoarea impozabilă (lei/m ²)	
		Cu instalații de apă, canalizare, electrice și încălzire (condiții cumulative)	Fără instalații de apă, canalizare, electrice sau încălzire
0.	1.	2.	3.
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	1.100	660
B.	Clădire cu pereți exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nearsă, din vâlătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic	330	221
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	221	194
D.	Clădire-anexă cu pereți exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nearsă, din vâlătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic	138	83
E.	În cazul contribuabilului care deține la aceeași adresă încăperi amplasate la subsol, 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	
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	

Art. 4 (1) Valoarea impozabilă a clădirii stabilită conform prevederilor art. 2 și art. 3, se ajustează în funcție de rangul localității și zona în care este amplasată clădirea, prin înmulțirea acesteia cu coeficientul de corecție corespunzător, prevăzut în următorul tabel:

Zona în cadrul localității	Rangul localității
	Constanța - Rang I
A	2,50
B	2,40
C	2,30
D	2,20

(2) În cazul unui apartament amplasat într-un bloc cu mai mult de 3 niveluri și 8 apartamente, coeficientul de corecție prevăzut la alin. (1) se reduce cu 0,10.



Calculul impozitului/taxei pe clădiri datorat de persoanele fizice pentru clădirile nerezidențiale

Art. 5 (1) Pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice, Impozitul/taxa pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei de 1% 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.

(2) 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.

(3) 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, depus la organul fiscal local până la primul termen de plată din anul de referință.

(4) În cazul în care valoarea clădirii nu poate fi calculată conform prevederilor alin. (1), impozitul/taxa se calculează prin aplicarea cotei de 2% asupra valorii impozabile determinate conform art. 2, art. 3 și art. 4 ale prezentei anexe, coroborat cu art. 457 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

(5) Impozitul/taxa pe clădiri stabilit conform alin. (4) se majorează cu o cotă adițională de 10,4%.

Art. 6 - (1) În cazul clădirilor nerezidențiale utilizate în scop comercial (spații comerciale), amplasate în zona și la frontul arterelor prevăzute la alin. (2), în care nu se desfășoară activități economice, fiind neutilizate/închise pe o perioadă mai mare de 30 de zile consecutive în cursul unui an calendaristic, impozitul/taxa stabilit(ă) potrivit art. 5 alin. (1) se majorează cu o cotă adițională de 50%.

(2) Arterele și zonele sunt următoarele:

- zona peninsulară;
- bd. Tomis, tronsonul cuprins între bd. Aurel Vlaicu și str. Traian;
- bd. Mamaia, tronsonul cuprins între str. I G Duca și intrarea în stațiunea Mamaia;
- bd. 1 Decembrie 1918;
- bd. Al Lăpușneanu;
- str. Traian;
- str. Ștefan cel Mare;
- str. I G Duca;
- bd. Ferdinand.

(3) Majorarea impozitului/taxei pe clădirile care intră sub incidența alin. (1) se aprobă prin hotărâre a consiliului local. Proiectul de hotărâre se inițiază de primar, în baza constatării polițistului local. Hotărârea consiliului local are caracter individual și cuprinde elementele de identificare ale imobilului potrivit nomenclatorului stradal, precum și datele de identificare ale proprietarului/deținătorului imobilului.



- (4) Majorarea se aplică în anul fiscal următor celui în care se adoptă hotărârea prevăzută la alin. (3).
- (5) Majorarea prevăzută la alin. (1) nu se aplică în cazul spațiilor comerciale neutilizate/închise ca urmare a intervenirii următoarelor situații:
- suspendarea activității operatorului economic care utilizează spațiul comercial ca urmare a deciziei unor organe de control;
 - suspendarea activității operatorului economic care utilizează spațiul comercial ca urmare a deciziei autorităților abilitate în situații excepționale care necesită adoptarea de măsuri imediate pentru prevenirea, limitarea sau înlăturarea urmărilor calamităților, catastrofelor, incendiilor, epidemiilor, pentru apărarea ordinii și liniștii publice;
 - realizarea unor lucrări de construcții, pe perioada de valabilitate a autorizației de construire/desființare sau executarea unor lucrări de construcții pentru care nu este necesară, potrivit legii, emiterea autorizației de construire/desființare;
 - închiderea temporară a activității economice pentru cazuri de forță majoră;
 - fallimentul persoanei juridice care utilizează spațiul comercial.
- (6) În cazul clădirilor nerezidențiale menționate la alin. (1) pentru care sunt incidente prevederile art. 5 alin. (4) și alin. (5), cota adițională care se aplică este cea de 50%.

(7) Hotărârea consiliului local se comunică în termen de 30 de zile de la data aprobării SPIT-VBL în vederea efectuării modificărilor în evidența fiscală.

Art. 7 Pentru clădirile neîngrijite situate în intravilanul localității, impozitul pe clădiri se majorează cu până la 500%. Criteriile de încadrare a clădirilor în această categorie sunt prevăzute în hotărârea Consiliului Local de aprobare a acestora.

Art. 8 Obligații

- (1) Persoanele fizice care efectuează operațiuni juridice în cursul unui an, care au ca efect pierderea dreptului de proprietate asupra unei clădiri, au obligația de a depune o declarație în acest sens la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în termen de 30 de zile, inclusiv, de la data operațiunii.
- (2) Persoanele fizice care efectuează operațiuni juridice în cursul unui an, care au ca efect dobândirea sau pierderea dreptului de concesiune, închiriere, administrare ori folosință asupra unei clădiri, au obligația de a depune o declarație în acest sens la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale până la data de 25 inclusiv a lunii următoare în care s-a înregistrat situația respectivă.
- (3) Persoanele fizice sunt obligate să depună declarații chiar dacă beneficiază de reducere sau de scutire la plata impozitului/taxei pe clădiri.

Art. 9 Sancțiuni

- (1) Constituie contravenții următoarele fapte:
- depunerea peste termen a declarațiilor prevăzute la art. 8;
 - nedepunerea declarațiilor prevăzute la art. 8;
- (2) Contravenția prevăzută la alin. (1) lit. a) se sancționează cu amendă de la 78 lei la 308 lei, iar cea de la alin. (1) lit. b) cu amendă de la 308 lei la 767 lei.
- (3) Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se face de către persoane împuternicite din cadrul Serviciului Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local.



Art. 10 Bonificație

Pentru plata cu anticipație a tuturor obligațiilor către bugetul local datorate pentru întregul an, până la data de 31 martie a anului respectiv, persoanelor fizice li se acordă o bonificație de 10% la impozitul pe clădiri.

CAP. II IMPOZITUL/TAXA PE CLĂDIRI PENTRU PERSOANE JURIDICE

Calculul impozitului/taxei pe clădiri datorat de persoanele juridice

Art. 1 (1) Pentru clădirile rezidențiale aflate în proprietatea sau deținute de persoanele juridice, impozitul/taxa pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de 0,2% asupra valorii impozabile a clădirii.

(2) 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.

(3) Impozitul/taxa pe clădiri stabilit conform alin. (2) se majorează cu o cotă adițională de 30,8%.

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

(5) 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.

(6) Valoarea impozabilă a clădirii se actualizează o dată la 3 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 local până la primul termen de plată din anul de referință.

(7) Prevederile alin. (6) nu se aplică în cazul clădirilor care aparțin persoanelor față de care a fost pronunțată o hotărâre definitivă și irevocabilă de declanșare a procedurii falimentului.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 1
la hotărârea nr. 433/2020

(8) În cazul în care proprietarul clădirii nu a actualizat valoarea impozabilă a clădirii în ultimii 3 ani anteriori anului de referință, cota impozitului/taxei pe clădiri este 5%.

(9) Impozitul/taxa pe clădiri stabilite conform alin. (1) și alin. (8) se majorează cu o cotă adițională de 10,4%.

(10) În cazul în care proprietarul clădirii pentru care se datorează taxa pe clădiri nu a actualizat valoarea impozabilă în ultimii 3 ani anteriori anului de referință, diferența de taxă față de cea stabilită conform alin. (1)-(3), după caz, va fi datorată de proprietarul clădirii.

Art. 2 Pentru clădirile neîngrijite situate în intravilanul localității, impozitul pe clădiri se majorează cu până la 500% conform criteriilor stabilite. Criteriile de încadrare a clădirilor în această categorie sunt cele prevăzute în hotărârea Consiliului Local de stabilire și aprobare a acestora.

Art. 3 – (1) În cazul clădirilor nerezidențiale utilizate în scop comercial (spații comerciale), amplasate în zona și la frontul arterelor prevăzute la alin. (2), în care nu se desfășoară activități economice, fiind neutilizate/închise pe o perioadă mai mare de 30 de zile consecutive în cursul unui an calendaristic, impozitul/taxa stabilit(ă) potrivit art. 1 alin. (2) se majorează cu o cotă adițională de 50%.

(2) Arterele și zonele sunt următoarele:

- zona peninsulară;
- bd. Tomis, tronsonul cuprins între bd. Aurel Vlaicu și str. Traian;
- bd. Mamaia, tronsonul cuprins între str. I G Duca și intrarea în stațiunea Mamaia;
- bd. 1 Decembrie 1918;
- bd. Al Lăpușneanu;
- str. Traian;
- str. Ștefan cel Mare;
- str. I G Duca;
- bd. Ferdinand.

(3) Majorarea impozitului/taxei pe clădirile care intră sub incidența alin. (1) se aprobă prin hotărâre a consiliului local. Proiectul de hotărâre se inițiază de primar, în baza constatării polițistului local. Hotărârea consiliului local are caracter individual și cuprinde elementele de identificare ale imobilului potrivit nomenclatorului stradal, precum și datele de identificare ale proprietarului/deținătorului imobilului.

(4) Majorarea se aplică în anul fiscal următor celui în care se adoptă hotărârea prevăzută la alin. (3).

(5) Majorarea prevăzută la alin. (1) nu se aplică în cazul spațiilor comerciale neutilizate/închise ca urmare a intervenirii următoarelor situații:

- a) suspendarea activității operatorului economic care utilizează spațiul comercial ca urmare a deciziei unor organe de control;
- b) suspendarea activității operatorului economic care utilizează spațiul comercial ca urmare a deciziei autorităților abilitate în situații excepționale care necesită adoptarea de măsuri imediate pentru prevenirea, limitarea sau înlăturarea urmărilor calamităților, catastrofelor, incendiilor, epidemiilor, pentru apărarea ordinii și liniștii publice;
- c) realizarea unor lucrări de construcții, pe perioada de valabilitate a autorizației de construire/desființare sau executarea unor lucrări de construcții pentru care nu este necesară, potrivit legii, emiterea autorizației de construire/desființare;



- d) închiderea temporară a activității economice pentru cazuri de forță majoră;
- e) falimentul persoanei juridice care utilizează spațiul comercial.

(6) În cazul clădirilor nerezidențiale prevăzute la alin. (1) pentru care sunt incidente prevederile art. 1 alin. (8) și alin. (9), cota adițională care se aplică este cea de 50%.

(7) Hotărârea consiliului local se comunică în termen de 30 de zile de la data aprobării SPIT-VBL în vederea efectuării modificărilor în evidența fiscală.

Art. 4 Obligații

(1) Persoanele juridice care efectuează operațiuni juridice în cursul unui an, care au ca efect pierderea dreptului de proprietate asupra unei clădiri, au obligația de a depune o declarație în acest sens la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în termen de 30 de zile, inclusiv, de la data operațiunii.

(2) Persoanele juridice care efectuează operațiuni juridice în cursul unui an, care au ca efect dobândirea sau pierderea dreptului de concesiune, închiriere, administrare ori folosință asupra unei clădiri, au obligația de a depune o declarație în acest sens la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale până la data de 25 inclusiv a lunii următoare în care s-a înregistrat situația respectivă.

(3) Persoanele juridice sunt obligate să depună declarații chiar dacă beneficiază de reducere sau de scutire la plata impozitului/taxei pe clădiri.

Art. 5 Sancțiuni

(1) Constituie contravenții următoarele fapte:

- a) depunerea peste termen a declarațiilor prevăzute la art. 4;
- b) nedepunerea declarațiilor prevăzute la art. 4.

(2) Contravenția prevăzută la alin. (1) lit. a) se sancționează cu amendă de la 311 lei la 1.233 lei, iar cea de la alin. (1) lit. b) cu amendă de la 1.233 lei la 2.500 lei.

(3) Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se face de către persoane împuternicite din cadrul Serviciului Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local.

Art. 6 Bonificație

Pentru plata cu anticipație a tuturor obligațiilor către bugetul local datorate pentru întregul an, până la data de 31 martie a anului respectiv, persoanelor juridice li se acordă o bonificație de 5% la impozitul pe clădiri.

CAP. III SCUTIRI LA IMPOZITUL/TAXA PE CLĂDIRI

Se acordă scutire la impozitul/taxa pe clădiri pentru:

(1) Clădirile utilizate pentru furnizarea de servicii sociale de către organizații neguvernamentale și întreprinderi sociale ca furnizori de servicii sociale.

(2) Clădirile utilizate de organizații nonprofit folosite exclusiv pentru activitățile fără scop lucrativ.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 1
la hotărârea nr. 433/2020

(3) Clădirile restituite potrivit art. 16 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru perioada pentru care proprietarul menține afectarea de interes public.

(4) Clădirile retrocedate potrivit art. 1 alin. (10) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru perioada pentru care proprietarul menține afectarea de interes public.

(5) Clădirile restituite potrivit art. 1 alin. (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 83/1999 privind restituirea unor bunuri imobile care au aparținut comunităților cetățenilor aparținând minorităților naționale din România, republicată, pentru perioada pentru care proprietarul menține afectarea de interes public.

(6) Clădirea nouă cu destinație de locuință, realizată în condițiile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și clădirea cu destinație de locuință, realizată pe bază de credite, în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr. 19/1994 privind stimularea investițiilor pentru realizarea unor lucrări publice și construcții de locuințe, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 82/1995, cu modificările și completările ulterioare. În cazul înstrăinării clădirii, scutirea de impozit nu se aplică noului proprietar al acesteia.

(7) Clădirea folosită ca domiciliu aflată în proprietatea sau corespunzător cotei-părți pentru clădirea deținută în coproprietatea persoanelor prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b) și art. 4 alin. (1) din Legea nr. 341/2004, cu modificările și completările ulterioare, cu excepția încăperilor cu destinație nerezidențială sau în care se desfășoară activitate economică.

(8) Clădirile deținute de asociațiile de dezvoltare intercomunitară, cu excepția încăperilor cu destinație nerezidențială sau în care se desfășoară activitate economică.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
STERE HIRA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
GEORGIANA GOSPODARU

