



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, 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	2.677	1.606
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	803	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	535	469
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	335	201
E.	În cazul contribuabilului care deține la aceeași adresă încăperi amplasate la subsol, la 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	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	50% din suma care s-ar aplica clădirii



Art. 3 Valoarea impozabilă a clădirii stabilită conform prevederilor art. 2, 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

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

Art. 4 (1) Pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice, impozitul/țaxa pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei de 1,3% asupra valorii impozabile a clădirii.

(2) Impozitul/țaxa pe clădiri stabilit(ă) conform alin. (1) se majorează, în funcție de criteriul economic, cu o cotă adițională de 30,8%.

(3) Valoarea impozabilă a clădirilor nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice este valoarea de la 31 decembrie a anului anterior celui pentru care se datorează impozitul/țaxa și 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.

(4) 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 local până la primul termen de plată din anul de referință.

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

(6) Impozitul/țaxa pe clădiri stabilit(ă) conform alin. (5) se majorează, în funcție de criteriul economic, cu o cotă adițională de 10,4%.

Art. 5 - (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/țaxa stabilit(ă) conform prevederilor art. 4 alin. (1) sau alin. (5) se majorează, în funcție de criteriul urbanistic, cu o cotă adițională de 50%.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

la hotărârea nr. Anexa nr. 1
462/2025

(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 documentației transmise de către Direcția Generală Poliția Locală. Hotărârea consiliului local are caracter individual și cuprinde elementele de identificare ale imobilului potrivit nomenclatorului stradal, precum și datele de identificare ale proprietarului sau ale 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;
- f) executarea unor lucrări publice edilitare și/sau de infrastructură în zona de amplasare a spațiului comercial, care împiedică proprietarul sau operatorul economic să exploateze clădirea potrivit destinației.

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

Calculul impozitului pe clădirile cu destinație mixtă aflate în proprietatea persoanelor fizice

Art. 6 - (1) În cazul clădirilor cu destinație mixtă aflate în proprietatea persoanelor fizice, impozitul se calculează prin însumarea:

- a) impozitului/taxei stabilit/e pentru suprafața folosită în scop rezidențial conform art. 1;
- b) impozitului/taxei stabilit/e pentru suprafața folosită în scop nerezidențial, indicată prin declarație pe propria răspundere, conform art.4 alin. (1) și alin. (2), valoarea



impozabilă fiind determinată potrivit art. 2 și art. 3, fără a fi necesară stabilirea valorii prin depunerea documentelor prevăzute la art. 4 alin. (3).

(2) În cazul clădirilor cu destinație mixtă, când proprietarul nu declară la organul fiscal suprafața folosită în scop nerezidențial, potrivit alin. (1) lit. b), impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei de 0,3% asupra valorii impozabile determinate conform art. 2 și art. 3.

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 Bonificație

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

CAP. II IMPOZITUL/TAXA PE CLĂDIRI PENTRU PERSOANE JURIDICE

Calculul impozitului/țaxei pe clădiri datorat de persoanele juridice

Art. 1 (1) Pentru clădirile rezidențiale aflate în proprietatea sau deținute de persoanele juridice, impozitul/țaxa 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/țaxa pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de 1,3% asupra valorii impozabile a clădirii.

(3) Impozitul/țaxa pe clădiri stabilit(ă) conform alin. (2) se majorează, în funcție de criteriul economic, 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/țaxa 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/țaxa 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;



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 1
la hotărârea nr. 462/2025

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 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.

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

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

(9) Impozitul/țaxa pe clădiri stabilit(e) conform alin. (1) și alin. (8) se majorează, în funcție de criteriul economic, 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 5 ani anteriori anului de referință, diferența de taxă față de cea stabilită conform alin. (1)-(3), după caz, va fi datorată de proprietarul clădirii.

(11) Pentru clădirile cu destinație mixtă, aflate în proprietatea persoanelor juridice, impozitul/țaxa pe clădiri se calculează prin însumarea impozitului/taxe stabilit(e) pentru suprafața folosită în scop rezidențial cu impozitul/țaxa stabilit(ă) pentru suprafața folosită în scop nerezidențial.

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 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/țaxa stabilit(ă) conform prevederilor art. 1 alin. (1) sau alin. (7) se majorează, în funcție de criteriul urbanistic, 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/taxe pe clădirile care intră sub incidența alin. (1) se aprobă prin hotărâre a consiliului local. Proiectul de hotărâre se inițiază de primar, în baza



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 1
la hotărârea nr. 462/2025

documentației transmise de către Direcția Generală Poliția Locală. 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;

f) executarea unor lucrări publice edilitare și/sau de infrastructură în zona de amplasare a spațiului comercial, care împiedică proprietarul sau operatorul economic să exploateze clădirea potrivit destinației.

(6) 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 Bonificație

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
NICOLAE LASCU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA - ANTONELA DINESCU

20.12.2025