

IMPOZITUL ȘI TAXA PE CLĂDIRI PENTRU PERSOANE FIZICE

I. IMPOZITUL PE CLĂDIRI PERSOANE FIZICE

TIPUL CLADIRII	Nivel Lege nr. 227/2015 %	Nivel an 2025 %	Nivel an 2026 %
0	1	2	3
a) cladiri rezidentiale si cladiri-anexa	0,08-0,2	0,1	0,1
b) cladiri nerezidentiale reevaluate/ construite/dobandite in ultimii 5 ani anteriori anului de referinta	0,2-1,3	0,5*	0,5*
c) cladiri nerezidentiale reevaluate/construite/dobandite inainte de ultimii 5 ani anteriori anului de referinta,reevaluate	2	2**	2**
d) cladiri nerezidentiale utilizate pentru activitati din domeniul agriculturii	0,4	0,4***	0,4***
e) cladiri care cuprind spatii cu destinatie rezidentiala si spatii cu destinatie nerezidentiala	impozitul/taxa pe clădiri se determină prin însumarea impozitului calculat pentru suprafata folosita in scop rezidential cu ipoizitul calculat pentru suprafata folosita in scop nerezidential		

*nivel minim obligatoriu

** nivel minim obligatoriu aplicat la valoare impozabila calculata conform impozitului pe cladiri
pentru cladirile rezidentiale

*** nivel minim obligatoriu

I.1 IMPOZITUL PE CLADIRILE REZIDENTIALE

Art. 457 (1) Pentru clădirile rezidențiale și clădirile-anexă, aflate în proprietatea persoanelor fizice, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de impozitare de 0,1%, asupra valorii impozabile a clădirii.

Cota impozitului pe clădiri stabilită potrivit alin.(1) pentru anul 2026, nu poate fi mai mică decât cota stabilită pentru anul 2025.

VALORILE IMPOZABILE

pe metru pătrat de suprafață construită desfășurată la clădiri, în cazul persoanelor fizice Art.457 alin.(2)

N r. C rt .		Valorile impozabile an 2025 pe mp de suprafața construită desfășurată cf. Legii nr. 227/2015 lei/mp		Valorile impozabile an 2026 pe mp de suprafața construită desfășurată cf. Legii nr. 227/2015 lei/mp	
		Cu instalații de apa, canalizare, electrice și încălzire (cond. cumulative)	Fără instalații de apa, canalizare, electrice sau încălzire	Cu instalații de apa, canalizare, electrice și încălzire (cond. cumulative)	Fără instalații de apa, canalizare, electrice sau încălzire
0.	1	2	3	6	7
A	Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exteriori din cărămidă arsă, sau orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic	1492	894	2677	1606
B	Clădire cu pereți exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nersă, din vâlătuci sau orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic	447	299	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	299	261	535	469

D	Clădire-anexă cu pereți exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nearsă, din vălătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic	188	111	335	201
E	În cazul contribuabilului care deține la aceeași adresă încăperi amplasate la subsol, demisol și/sau 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, demisol și/sau 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	

NOTA : Valoarea impozabilă pentru anul 2026 rezultată din indexare este rotunjită în minus în sensul că fracțiunile sub 0.5 lei se neglijează, iar cea ce depășește 0.5 lei se întregeste la un leu, prin adaos

Art.457 alin .(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 de mai sus cuprinse în Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România și corelate cu nivelul și cota aplicată la **31.12.2025**

Art.457 alin. (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 cea mai mare corespunzătoare materialului cu ponderea cea mai mare.

Art. 457 alin.(4) Suprafața construită desfășurată a unei clădiri se determină prin însumarea suprafețelor secțiunilor tuturor nivelurilor clădirii, inclusiv ale balcoanelor, logiilor sau ale celor situate la subsol sau la mansardă, exceptând suprafețele podurilor neutilizate ca locuință, ale scărilor și teraselor neacoperite.

Art. 457 alin.(5) Dacă dimensiunile exterioare ale unei clădiri nu pot fi efectiv măsurate pe conturul exterior, atunci suprafața construită desfășurată a clădirii se determină prin înmulțirea suprafeței utile a clădirii cu un coeficient de transformare de 1,4.

Art. 457 alin.(6) Valoarea impozabilă a clădirii se ajustează în funcție de rangul localității și zona în care este amplasată clădirea, prin înmulțirea valorii determinate cu coeficientul de corecție corespunzător, prevăzut în tabelul următor:

Zona în cadrul localității	RANGUL LOCALITĂȚII
	RANGUL III
A	2,30
B	2,20

Zonele A și B din intravilan sunt stabilite conform Hotărârii Consiliului Local nr. 165 / 2011, privind nomenclatura stradală a orașului Sulina.

Sulina este oraș de rangul III, conform Legii nr.351/2001 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național

Art. 453 litera e) clădire nerezidențială - orice clădire care nu este rezidențială;

Art. 453 litera f) clădire rezidențială - construcție alcătuită din una sau mai multe camere folosite pentru locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;

1.2 IMPOZITUL PE CLADIRILE NEREZIDENTIALE

Art. 458 alin. (1) Pentru cladirile nerezidentiale aflate in proprietatea persoanelor fizice, impozitul pe cladiri se calculeaza prin aplicarea unei cote cuprinse intre 0,2 - 1,3% asupra valorii care poate fi:

a) valoarea rezultata dintr-un raport de evaluare intocmit de un evaluator autorizat in ultimii 5 ani anteriori anului de referinta, depus la organul fiscal local pana la primul termen de plata din anul de referinta. In situatia depunerii raportului de evaluare dupa primul termen de plata din anul de referinta, acesta produce efecte incepand cu data de 1 ianuarie a anului fiscal urmator;

b) valoarea finala a lucrarilor de constructii, in cazul cladirilor noi, construite in ultimii 5 ani anteriori anului de referinta;

c) valoarea cladirilor care rezulta din actul prin care se transfera dreptul de proprietate, in cazul cladirilor dobandite in ultimii 5 ani anteriori anului de referinta. In situatia in care nu este precizata valoarea, se utilizeaza ultima valoare inregistrata in baza de date a organului fiscal;

Art. 458 alin.(2) Cota impozitului pe cladiri stabilita potrivit alin(1) pentru anul 2026 nu poate fi mai mica decat cota stabilita pentru anul 2025.

Art.458 alin. (4) 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 prevederilor art. 457, 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 potrivit alin. (1) asupra valorii impozabile determinate conform prevederilor art. 457.

1.3 IMPOZITUL PE CLADIRILE CARE AU IN COMPONENTA SPATII CU DESTINATIE REZIDENTIALA SI NEREZIDENTIALA

Art.459 alin.(1) In cazul cladirilor cu destinatie mixta aflate in proprietatea persoanelor fizice, impozitul se calculeaza prin insumarea:

a) impozitului calculat pentru suprafata folosita in scop rezidential conform art. 457;

b) impozitului determinat pentru suprafata folosita in scop nerezidential, indicata prin declaratie pe propria raspundere, prin aplicarea cotei mentionate la art. 458 asupra valorii impozabile determinate potrivit art. 457, fara a fi necesara stabilirea valorii prin depunerea documentelor prevazute la art. 458 alin. (1).

Art.459 alin. (2) In cazul in care la adresa cladirii este inregistrat un domiciliu fiscal la care nu se desfasoara nicio activitate economica, impozitul se calculeaza conform art. 457.

Art.459 alin. (3) In cazul cladirilor cu destinatie mixta, cand proprietarul nu declara la organul fiscal suprafata folosita in scop nerezidential, potrivit alin. (1) lit. b), impozitul pe cladiri se calculeaza prin aplicarea cotei de 0.3% asupra valorii impozabile determinate conform art. 457..

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.

Orice persoană care dobândește, construiește, reevaluează, extinde, îmbunătățește, demolează, distruge sau modifică în alt mod o clădire existentă, **are obligația de a depune o declarație fiscală** la compartimentul de specialitate al administrației publice locale în termen de 30 zile de la momentul în care s-au produs acestea. Depunerea peste termenul de 30 zile sau nedepunerea declarațiilor de impunere, constituie contravenții și se sancționează cu amendă conform legii.

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

În cazul în care o clădire este înstrăinată, demolată, desființată sau distrusă în cursul unui an fiscal, impozitul pe tot anul respectiv este datorat de persoana care a deținut dreptul de proprietate asupra clădirii la data de 31 decembrie a anului fiscal anterior.

În cazul persoanelor fizice care încheie contracte de fiducie conform Codului civil, impozitele și taxele locale aferente masei patrimoniale fiduciare transferate în cadrul operațiunii de fiducie sunt plătite de către fiduciar la bugetele locale ale unităților administrativ-teritoriale unde sunt înregistrate bunurile care fac obiectul operațiunii de fiducie, începând cu data de întâi a lunii următoare celei în care a fost încheiat contractul de fiducie.

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

Plata cu întârziere a taxelor, impozitelor, contribuțiilor și a altor sume datorate bugetului local, atrage după sine majorări de întârziere.

Nivelul majorării de întârziere este de 1% pentru fiecare luna sau fracțiune de luna, 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 plata cu anticipație a impozitului pe clădiri, datorat pentru întregul an de către contribuabili, până la data de 31 martie a anului respectiv, se acordă o bonificație de 10%.

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

În cazul clădirilor folosite ca domiciliu aflate în proprietatea persoanelor care locuiesc efectiv în localitatea Sulina, județul Tulcea, impozitul se reduce cu 50%, cu excepția încăperilor care sunt folosite pentru activități economice.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Victoria COZMA

SECRETAR GENERAL UAT,

Camelia IONIȚĂ