

Clarificări privind stabilirea impozitului pentru clădirile nerezidențiale sau cu destinație mixtă aflate în proprietatea persoanelor fizice

Serviciul Public de Impozite și Taxe al Comunei Daia, informează contribuabilii, **persoane fizice**, că începând cu anul 2016, impozitul pe clădiri se stabilește în funcție de destinația clădirii, după cum urmează:

1. În categoria clădirilor rezidențiale sunt incluse clădirile folosite pentru locuit și clădirile-anexe.

Mod de calcul:

- a. Impozitul se calculează prin aplicarea unei cote de 0,1% asupra valorii impozabile a clădirii.
- b. Valoarea impozabilă a clădirii se determină prin înmulțirea suprafeței construite desfășurată (dacă dimensiunile exterioare nu pot fi efectiv măsurate pe conturul exterior al clădirii atunci suprafața construită desfășurată se determină prin înmulțirea suprafeței utile a clădirii cu coeficientul de transformare de 1,4) exprimată în mp cu valoarea impozabilă pe mp prevăzută în art. 4 din anexa nr. 1 a Hotărârii Consiliului Local nr. 39/2015 privind impozitele și taxele locale pentru anul 2016.
- c. Valoarea impozabilă este ajustată în funcție de următoarele criterii:
 - rangul localității și zona în care este amplasată clădirea, prin înmulțirea cu un coeficient de corecție;
 - anul finalizării construcției.

2. În categoria clădirilor nerezidențiale sunt incluse:

- clădiri folosite pentru activități administrative, comerciale, de agrement, cult, cultură, educație, financiar-bancare, sociale, turistice, de sănătate etc;
- structurile de primire turistice;
- clădiri sau spații unde se înregistrează sedii secundare și puncte de lucru;
- clădirile în care nu se desfășoară nici o activitate dar destinația rezultată din autorizația de construire este de nerezidențială.

Mod de calcul:

Impozitul se va calcula prin aplicarea, după caz, a unei cote de **0,2%** , stabilită prin Hotărârea Consiliului Local nr. 39/2015 privind impozitele și taxele locale pentru anul 2016, asupra uneia dintre următoarele valori:

- 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.

În cazul în care valoarea clădirii nu poate fi calculată conform prevederilor sus-menționate impozitul/taxa se calculează prin aplicarea cotei de 2% asupra valorii impozabile calculate ca pentru clădirile rezidențiale, prevăzută în art. 4 din anexa nr. 1 a Hotărârii Consiliului Local nr. 39/2015.

Menționăm că pentru persoanele fizice care detin în proprietate clădiri cu destinație nerezidențială impozitul pe clădiri aferent anului 2016 se va stabili automat prin aplicarea cotei de 2% asupra valorii impozabile calculate ca pentru clădirile rezidențiale.

Contribuabilii care se regăsesc în aceasta situație au obligația să depună declarații fiscale pentru stabilirea impozitului/taxei pe clădiri până la data de 31 martie 2016. Recalcularea impozitului, după caz, se va face numai dacă se vor depune declarațiile fiscale însoțite de unul din documentele următoare:

- a. raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat care reflectă valoarea clădirii la data de 31 decembrie a anului anterior anului de referință;

b. procesul verbal de recepție finală din care reiese valoarea clădirii, în cazul clădirilor noi, construite în ultimii 5 ani anteriori anului de referință;

c. actul de dobândire a dreptului de proprietate asupra clădirii, în cazul clădirilor dobândite în ultimii 5 ani anteriori anului de referință, din care reiese valoarea clădirii. În cazul în care valoarea clădirii nu se evidențiază distinct, impozitul pe clădiri se va stabili la valoarea totală din actul respectiv.

d. orice document din care reiese destinația clădirii precum: contracte de închiriere, contracte de comodat, autorizații de construire și orice alte documente justificative.

În cazul în care la adresa clădirii este înregistrat un domiciliu fiscal la care nu se desfășoară nici o activitate economică, impozitul pe clădiri se stabilește ca la clădirile rezidențiale iar în cazul în care la adresa clădirii este înregistrat un domiciliu fiscal la care se desfășoară activitatea economică, iar cheltuielile cu utilitățile sunt înregistrate în sarcina persoanei care desfășoară activitatea economică, impozitul pe clădiri se calculează ca la clădirile nerezidențiale.

3. În categoria **clădirilor mixte** sunt incluse cele utilizate atât în scop rezidențial, cât și nerezidențial.

În cazul unei clădiri cu destinație mixtă, aflată în proprietatea persoanelor fizice, la adresa căreia este înregistrat un domiciliu fiscal, la care se desfășoară o activitate economică, impozitul se calculează prin însumarea impozitului aferent suprafeței folosite în scop rezidențial, cu impozitul aferent suprafeței folosite în scop nerezidențial.

Contribuabilii care se regăsesc în această situație au obligația să depună declarații fiscale pentru stabilirea impozitului/taxei pe clădiri până la data de 31 martie 2016.

Recalcularea impozitului, după caz, se va face numai dacă se vor depune declarațiile fiscale însoțite de unul din documentele următoare, necesare pentru delimitarea suprafețelor pentru stabilirea impozitului, în funcție de destinația rezidențială sau nerezidențială:

a. contractul de închiriere, în care se precizează suprafața transmisă pentru desfășurarea activității economice;

b. contractul de comodat în care se precizează suprafața transmisă pentru desfășurarea activității economice;

c. autorizația de construire și/sau de desființare, după caz, privind schimbarea de destinație a clădirii,

d. raportul de evaluare, dacă în acesta sunt evidențiate distinct suprafețele folosite în scop rezidențial și nerezidențial;

e. documentația cadastrală;

f. orice documente doveditoare, altele decât cele prevăzute la lit. a.-e.;

g. declarația pe propria răspundere a proprietarului clădirii înregistrată la organul fiscal, în cazul în care nu există documente doveditoare.

Mod de calcul:

a. Se determină suprafața construită desfășurată a clădirii. Suprafața construită desfășurată a clădirii care nu poate fi măsurată pe conturul exterior se stabilește prin măsurarea suprafeței utile, delimitată de conturul interior al încăperilor, iar rezultatul se înmulțește cu coeficientul de transformare de 1,4;

b. Se determină suprafața construită desfășurată a încăperilor care sunt folosite în scop nerezidențial;

c. Se determină cota procentuală din clădire care corespunde încăperilor care sunt folosite în scop nerezidențial;

d. Se determină valoarea încăperilor care sunt folosite în scop nerezidențial, prin înmulțirea valorii clădirii cu cota procentuală determinată la lit. c.;

e. se determină impozitul pe clădiri corespunzător încăperilor care sunt folosite în scop nerezidențial;

f. Se determină impozitul pe clădiri corespunzător încăperilor care sunt folosite în scop rezidențial;

g. Se determină impozitul total, prin însumarea impozitului determinat la lit. e. cu impozitul determinat la lit. f.