

ANEXA 3

**Metodologie de estimare a valorii impozabile
pentru proprietățile rezidențiale deținute de
persoane juridice**

METODOLOGIE DE ESTIMARE A VALORII IMPOZABILE PENTRU PROPRIETĂȚILE REZIDENȚIALE DEȚINUTE DE PERSOANE JURIDICE

1. Pentru estimarea valorii impozabile a clădirilor rezidențiale, în cazul persoanelor juridice, se utilizează următoarele date care vor fi obținute de către evaluator pe baza declarației pe propria răspundere a contribuabilului, conform para. 6 din GEV 500:
 - a) rangul localității unde se află situată clădirea;
 - b) zona în cadrul localității;
 - c) suprafața construită desfășurată a clădirii, iar dacă aceasta nu se cunoaște, suprafața utilă;
 - d) tipul clădirii și instalațiile cu care este dotată aceasta, pentru încadrarea în tabelul de la para. 2;
 - e) amplasarea apartamentului într-un bloc cu mai mult de 3 niveluri și 8 apartamente;
 - f) anul terminării clădirii sau anul în care s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor de renovare majoră, conform para. 12, 13, 14 din prezenta Anexă;
 - g) informații privind instalațiile clădirii, conform para. 3 din prezenta Anexă.
2. Utilizând tabelul următor¹ se determină *valoarea impozabilă unitară* (lei/m²) corespunzătoare clădirii rezidențiale deținută de persoane juridice, clădire supusă evaluării.

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
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	Conform hotărârii Consiliilor locale/ Consiliului general al Municipiului București	
B. Clădire cu pereții exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nearsă, din vălătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic		
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		
D. Clădire-anexă cu pereții exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nearsă, din vălătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic		
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		
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		

¹ Cod fiscal, art. 457, aliniatul (2)

3. Pentru determinarea valorii impozabile a clădirilor se au în vedere instalațiile cu care este dotată clădirea, respectiv:
- a. se încadrează pentru aplicarea valorilor impozabile prezentate în coloana 2 din tabelul de la para. 2 acele clădiri care sunt dotate, cumulativ, cu instalații de apă, de canalizare, electrice și de încălzire, după cum urmează:
 - i. clădirea se consideră dotată cu instalație de apă dacă alimentarea cu apă se face prin conducte, dintr-un sistem de aducțiune din rețele publice sau direct dintr-o sursă naturală - puț, fântână sau izvor - în sistem propriu;
 - ii. clădirea se consideră că are instalație de canalizare dacă este dotată cu conducte prin care apele menajere sunt evacuate în rețeaua publică;
 - iii. clădirea se consideră că are instalație electrică dacă este dotată cu cablaje interioare racordate la rețeaua publică sau la o sursă de energie electrică - grup electrogen, microcentrală, instalații eoliene, fotovoltaice sau microhidrocentrală;
 - iv. clădirea se consideră că are instalație de încălzire dacă aceasta se face prin intermediul agentului termic - abur sau apă caldă de la centrale electrice, centrale termice de cartier, termoficare locală sau centrale termice proprii - și îl transmit în sistemul de distribuție în interiorul clădirii, constituit din conducte și radiatoare - calorifere, indiferent de combustibilul folosit - gaze, combustibil lichid, combustibil solid.
 - b. se încadrează pentru aplicarea valorilor impozabile prevăzute în coloana a treia din tabelul de la para. 2, acele clădiri care nu se regăsesc în explicațiile de la lit. a), respectiv cele care nu au niciuna dintre aceste instalații sau au doar una, două ori trei dintre ele.
4. Se înmulțește valoarea impozabilă unitară rezultată la para. 2 cu suprafața construită desfășurată (m²) aferentă clădirii evaluate, obținându-se astfel *valoarea impozabilă a clădirii rezidențiale* (lei) deținută de persoane juridice.
5. În cazul acelor clădiri care au pereții exteriori realizați din diferite materiale de construire, se alege din tabelul prezentat la para. 2 valoarea impozabilă cea mai mare, corespunzătoare materialului de construire care are cea mai mare pondere, așa cum rezultă aceasta din declarația pe propria răspundere a contribuabilului, declarație conform para. 6 din GEV 500.

Suprafața construită desfășurată

6. Suprafața construită desfășurată a unei clădiri - conform declarației pe propria răspundere a contribuabilului, care stă la baza calculului impozitului pe clădirile rezidențiale datorat de persoanele juridice, rezultă din actul de proprietate sau din documentația cadastrală, iar în lipsa acestora, din schița/fișa clădirii sau din alte documente asemănătoare.
7. Suprafața construită desfășurată - conform declarației pe propria răspundere a contribuabilului, reprezintă suma suprafețelor secțiunilor tuturor nivelurilor clădirii, incluzând balcoanele, logiile precum și a celor situate la subsol sau la mansardă, exceptând suprafețele podurilor neutilizate ca locuință, ale scărilor și teraselor neacoperite.²
8. Dacă în documente este înscrisă suprafața construită desfășurată a clădirii, pentru determinarea impozitului pe clădiri nu se ia în calcul suprafața utilă și, implicit, nu se aplică coeficientul de transformare.

Ajustări aplicate valorii impozabile a clădirii

9. Valoarea impozabilă a clădirii, determinată anterior, se va ajusta în funcție de zona din cadrul localității în care este amplasată aceasta, precum și de rangul localității. Ajustarea se face prin înmulțirea acestei valori cu coeficientul de corecție corespunzător, conform următorului tabel³:

² Definiție în conformitate cu Codul Fiscal

³ Cod fiscal, art. 457, aliniatul (6)

Zona în cadrul localității	Rangul localității					
	0	I	II	III	IV	V
A	2,60	2,50	2,40	2,30	1,10	1,05
B	2,50	2,40	2,30	2,20	1,05	1,00
C	2,40	2,30	2,20	2,10	1,00	0,95
D	2,30	2,20	2,10	2,00	0,95	0,90

10. În cazul unui apartament amplasat într-un bloc cu mai mult de 3 niveluri și 8 apartamente, coeficientul de corecție prevăzut în tabelul de la para. 9 se reduce cu 0,10.
11. Valoarea impozabilă a clădirii, determinată în urma aplicării prevederilor para. 1 - 10, se reduce în funcție de anul finalizării acesteia, conform tabelului⁴:

Vechimea clădirii (la 1 ianuarie a anului fiscal de referință)	Reducere aplicată
mai mare de 100 ani	50%
cuprinsă între 50 de ani și 100 de ani inclusiv	30%
cuprinsă între 30 de ani și 50 de ani inclusiv	10%

Renovări majore

12. În cazul clădirilor supuse unor lucrări de renovare majoră, din punct de vedere fiscal, anul terminării se actualizează, astfel că acesta se consideră ca fiind cel în care a fost efectuată recepția la terminarea lucrărilor.
13. Renovarea majoră reprezintă acțiunea complexă care cuprinde obligatoriu lucrări de intervenție la structura de rezistență a clădirii, pentru asigurarea cerinței fundamentale de rezistență mecanică și stabilitate, prin acțiuni de reconstruire, consolidare, modernizare, modificare sau extindere, precum și, după caz, alte lucrări de intervenție pentru menținerea, pe întreaga durată de exploatare a clădirii, a celorlalte cerințe fundamentale aplicabile construcțiilor, conform legii, vizând, în principal, creșterea performanței energetice și a calității arhitectural - ambientale și funcționale a clădirii.
14. Anul terminării se actualizează în condițiile în care, la terminarea lucrărilor de renovare majoră, valoarea clădirii crește cu cel puțin 50% față de valoarea acesteia la data începerii executării lucrărilor de renovare majoră.

15. Exemplu de calcul al valorii impozabile

A. Date despre clădire:

- rangul localității: III;
- zona în cadrul localității: C;
- suprafața utilă: 67 m²;
- tipul clădirii: cu pereți din cărămidă arsă, dotată cu toate cele patru instalații (apă, canalizare, electrică și de încălzire);

⁴ În conformitate cu Codul fiscal, art 457, aliniatul (8)

- e) apartament amplasat într-un bloc cu 7 etaje și mai mult de 8 apartamente;
- f) anul terminării clădirii: 1951; nu s-au efectuat lucrări de renovare majoră.

B. Explicații privind modul de calcul al impozitului pe clădiri:

- a) Se determină suprafața construită desfășurată a clădirii, prin înmulțirea suprafeței utile cu coeficientul de transformare de 1,4:

$$67 \text{ m}^2 \times 1,4 = 93,8 \text{ m}^2$$

- b) Se determină valoarea impozabilă a acestei clădiri:

- i. Suprafața construită desfășurată determinată anterior se înmulțește cu valoarea impozabilă a clădirii cu pereți din cărămidă arsă, dotată cu toate cele patru instalații, astfel:

$$93,8 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ lei/ m}^2 = 93.800 \text{ lei};$$

- ii. Se identifică coeficientul de corecție din tabelul prevăzut la para. 9 din prezenta Anexă, corespunzător zonei C și rangului III, respectiv 2,10, care se diminuează cu 0,1 conform para. 10 din prezenta Anexă:

$$93.800 \text{ lei} \times 2 = 187.600 \text{ lei};$$

- iii. Vechimea clădirii este cuprinsă între 50 de ani și 100 de ani, astfel că valoarea impozabilă se reduce cu 30%, conform para. 11 din prezenta Anexă:

$$187.600 \text{ lei} \times 30\% = 56.280 \text{ lei}$$

$$187.600 \text{ lei} - 56.280 \text{ lei} = 131.320 \text{ lei}.$$