



prin

**DRAGOȘ PĂTROI**



prin

**ADRIAN BENȚA**



Cabinet individual

prin

**ROBERT CROITORU**

## ***Impactul impozitelor locale datorate pentru clădiri de persoanele fizice în anul 2016***

*Revista Prietenii Fiscalității, o revistă electronică de excelență în fiscalitate, a depășit apariția cu numărul 100, ocazie cu care colectivul acesteia a efectuat un studiu amplu cu privire la impactul impozitului pe locuințe din anul 2016. Autoritățile locale au avut obligația ca până pe data de 7 noiembrie 2015 să adopte procentele de impozitare pentru locuințe valabile în anul 2016.*

*Pentru prima dată în ultimii 25 ani impozitul pe locuințe nu mai ține cont de calitatea proprietarului persoană fizică sau persoană juridică ci de scopul utilizării clădirii. Astfel, impozitele sunt structurate în următoarele 3 categorii:*

- a. folosirea clădirii în scop rezidențial/locuință, cu cote de impozitare între 0,08% și 0,2%;*
- b. folosirea clădirii în activități economice (sedii PFA, sedii firmă, cabinete etc) cu procente de impozitare între 0,2% și 1,3%, cu condiția ca aceste clădiri să fie reevaluate/ construite/ achiziționate în ultimii 5 ani.*
- c. folosirea clădirii în activități economice dar construcția nu este reevaluată în ultimii 5 ani, când procentul este de 2% din valoarea clădirii.*

*În plus, prin noul Cod fiscal apar următoarele majorări ale bazei impozabile pentru construcții:*

- 1. valoarea metrului pătrat de construcție în anul 2016 este de 1.000 lei/metru pătrat, cu o creștere de 6,95% față de valoarea de 935 lei/ metru pătrat din anul 2015;*
- 2. creșterea indicelui de majorare a valorii construcției pentru măsurarea la exterior la procentul de 40%, respectiv la o valoare a indicelui de 1,4 față de o valoare a indicelui aplicabilă în 2015 de 1,2 când procentul de actualizare era de 20%;*
- 3. autoritățile locale pot majora cu până la 50% aceste procente.*

*Studiul nostru are în vedere principalele 50 localități ce au făcut publice proiectele de hotărâre pentru taxele locale aplicabile în anul 2016 deoarece nu toate aceste unități administrative au putut să pună în aplicare prevederea din Codul fiscal, fie din lipsa primarului, fie din lipsa Consiliului local, fie din alte cauze.*

*Studiul acoperă impozitele pe locuințe pentru un număr de peste 7 milioane de persoane, având ca sursă a datelor ultimul recensământ al populației, calculele matematice putând să suporte modificări în funcție de valoarea de piață a construcției, dacă se efectuează reevaluări, importantă fiind tendința. În acest sens, observăm că autoritățile locale au păstrat, în general, procentul mediu de impunere de 0,1% pentru clădirile cu destinație locuință, impozitând însă foarte aspru persoanele fizice ce desfășoară activități economice când construcțiile sunt reevaluate/ dobândite în ultimii 5 ani, având o creștere de impozitare de circa 10 ori față de impozitul din anul curent și o creștere de impozit de circa 25 de ori dacă construcțiile nu sunt reevaluate/ dobândite în ultimii 5 ani.*



Cabinet individual

prin

**DRAGOȘ PĂTROI**

prin

**ADRIAN BENȚA**

prin

**ROBERT CROITORU**

### Impozite cladiri persoane fizice an 2016

Nr. Crt	Oras	Judet	Populatie oficiala	Procent impozit rezidential	Crestere fata de anul 2015	Nerezidential reevaluate in ultimii 5 ani	Crestere fata de anul 2015	Nerezidential nereevaluat in ultimii 5 ani	Crestere fata de anul 2015
1	Bucuresti	Bucuresti	1.883.425	0,10%	25,00%	0,20%	249,32%	2,00%	2493%
2	Cluj-Napoca	Cluj	324.576	0,10%	25,00%	1,00%	1246,58%	2,00%	2493%
3	Timișoara	Timiș	319.279	0,10%	25,00%	0,60%	747,95%	2,00%	2493%
4	Iași	Iași	290.422	0,08%	0,00%	0,20%	249,32%	2,00%	2493%
5	Constanța	Constanța	283.872	0,08%	0,00%	1,30%	1620,55%	2,00%	2493%
6	Craiova	Dolj	269.506	0,08%	0,00%	0,20%	249,32%	2,00%	2493%
7	Brașov	Brașov	253.201	0,09%	12,50%	0,20%	249,32%	2,00%	2493%
8	Galați	Galați	249.432	0,10%	25,00%	1,30%	1620,55%	2,00%	2493%
9	Ploiești	Prahova	209.945	0,10%	25,00%	0,20%	249,32%	2,00%	2493%
10	Oradea	Bihor	196.367	0,10%	25,00%	1,00%	1246,58%	2,00%	2493%
11	Brăila	Brăila	180.302	0,10%	25,00%	1,30%	1620,55%	2,00%	2493%
12	Arad	Arad	159.074	0,12%	50,00%	1,30%	1620,55%	2,00%	2493%
13	Pitești	Argeș	155.383	0,08%	0,00%	0,20%	249,32%	2,00%	2493%
14	Sibiu	Sibiu	147.245	0,08%	0,00%	1,00%	1246,58%	2,00%	2493%
15	Bacău	Bacău	144.307	0,10%	25,00%	0,80%	997,26%	2,00%	2493%
16	Târgu Mureș	Mureș	134.291	0,09%	12,50%	1,30%	1620,55%	2,00%	2493%
17	Baia Mare	Maramureș	123.738	0,08%	0,00%	0,20%	249,32%	2,00%	2493%
18	Buzău	Buzău	115.494	0,08%	0,00%	0,20%	249,32%	2,00%	2493%
19	Botoșani	Botoșani	106.847	0,08%	0,00%	0,40%	498,63%	2,00%	2493%
20	Satu Mare	Satu Mare	102.411	0,09%	17,50%	1,30%	1620,55%	2,00%	2493%
21	Râmnicu Vâlcea	Vâlcea	98.776	0,10%	25,00%	1,50%	1869,86%	2,00%	2493%
22	Drobeta-Turnu Severin	Mehedinți	92.617	0,10%	25,00%	1,30%	1620,55%	2,00%	2493%
23	Piatra Neamț	Neamț	85.055	0,08%	0,00%	0,20%	249,32%	2,00%	2493%
24	Târgu Jiu	Gorj	82.504	0,09%	12,50%	0,20%	249,32%	2,00%	2493%
25	Târgoviște	Dâmbovița	79.611	0,10%	25,00%	1,30%	1620,55%	2,00%	2493%
26	Adjud	Vrancea	79.315	0,10%	25,00%	1,30%	1620,55%	2,00%	2493%
27	Bistrița	Bistrița-Năsăud	75.076	0,08%	0,00%	1,30%	1620,55%	2,00%	2493%
28	Slatina	Olt	70.293	0,09%	12,50%	1,30%	1620,55%	2,00%	2493%
29	Călărași	Călărași	65.181	0,10%	25,00%	0,20%	249,32%	2,00%	2493%
30	Alba Iulia	Alba	63.536	0,10%	25,00%	1,30%	1620,55%	2,00%	2493%



Cabinet individual

prin

**DRAGOȘ PĂTROI**

prin

**ADRIAN BENȚA**

prin

**ROBERT CROITORU**

31	Giurgiu	Giurgiu	61.353	0,10%	25,00%	1,30%	1620,55%	2,00%	2493%
32	Deva	Hunedoara	61.123	0,10%	25,00%	1,30%	1620,55%	2,00%	2493%
33	Hunedoara	Hunedoara	60.525	0,10%	25,00%	0,20%	249,32%	2,00%	2493%
34	Zalau	Sălaj	56.202	0,10%	25,00%	1,30%	1620,55%	2,00%	2493%
35	Sfântu Gheorghe	Covasna	56.006	0,08%	0,00%	0,50%	623,29%	2,00%	2493%
36	Vaslui	Vaslui	55.407	0,10%	25,00%	1,30%	1620,55%	2,00%	2493%
37	Roman	Neamț	50.713	0,10%	25,00%	1,00%	1246,58%	2,00%	2493%
38	Slobozia	Ialomița	48.241	0,08%	0,00%	0,20%	249,32%	2,00%	2493%
39	Turda	Cluj	47.744	0,10%	25,00%	0,20%	249,32%	2,00%	2493%
40	Mediaș	Sibiu	47.204	0,10%	25,00%	1,30%	1620,55%	2,00%	2493%
41	Alexandria	Teleorman	45.434	0,10%	25,00%	0,20%	249,32%	2,00%	2493%
42	Lugoj	Timiș	40.361	0,10%	25,00%	0,40%	498,63%	2,00%	2493%
43	Sighetu Marmăției	Maramureș	37.640	0,10%	25,00%	0,50%	623,29%	2,00%	2493%
44	Petroșani	Hunedoara	37.160	0,10%	25,00%	0,20%	249,32%	2,00%	2493%
45	Tecuci	Galăț	34.871	0,20%	150,00%	1,30%	1620,55%	2,00%	2493%
46	Râmnicu Sărat	Buzău	33.843	0,10%	25,00%	1,30%	1620,55%	2,00%	2493%
47	Pașcani	Iași	33.745	0,10%	25,00%	0,20%	249,32%	2,00%	2493%
48	Odorheiu Secuiesc	Harghita	32.935	0,10%	25,00%	1,30%	1620,55%	2,00%	2493%
49	Câmpina	Prahova	32.935	0,12%	50,00%	1,50%	1869,86%	2,00%	2493%
50	Husi	Vaslui	26.266	0,08%	0,00%	1,28%	1595,62%	2,00%	2493%
	<b>Total locuitori</b>		<b>7.340.789</b>	<b>0,10%</b>	<b>20,85%</b>	<b>0,82%</b>	<b>1019,20%</b>	<b>2,00%</b>	<b>2493%</b>

*Chiar dacă media de impozitare la nivel de țară se pastrează la 0,1% din baza impozabilă, creșterea de 20,85% pentru rezidențial este generată de creșterea valorii metrului pătrat impozitat de construcție de la 935 lei – existent în 2015 - la 1000 lei - valoare în 2016 - , respectiv majorarea artificială a modului de determinare a suprafeței prin măsurarea la exterior respectiv aplicarea unui coeficient de 1,4 (40%) în anul 2016 față de un coeficient de 1,2 (20%) existent în anul 2015.*

**Reținem următoarele elemente de structură:**

- pentru construcțiile destinate folosirii rezidențiale, tendința primăriilor a fost să utilizeze, în principiu, aceleași procente de impozitare și în anul 2016 însă impozitele cresc pe seama majorării valorii metrului pătrat de construcție, și după caz, a modului de măsurare a exterior a clădirii, situație aplicabilă pentru toate locuințele din blocuri de persoane, când măsurarea la exterior a construcției ar presupune intrarea în incinta vecinului.
- pentru construcțiile cu destinație economică, în foarte puține cazuri primăriile au aplicat nivelul minim de impozitare, mergând către procentul maxim. În plus, în mai multe cazuri s-a aplicat și o majorare din cea permisă de 50%.



prin

**DRAGOȘ PĂTROI**



prin

**ADRIAN BENȚA**



prin

**ROBERT CROITORU**

- pentru construcțiile nereevaluate în ultimii 5 ani sau dobândite anterior unei perioade de 5 ani este impusă o cotă de impozitare de 2% din valoarea statistică a construcției, majorată față de anul curent prin creșterea valorii impozabile a unui metru pătrat de construcție și a modului de măsurare a exteriorului.

### Sinteza

Total locuitori	7.340.789
Medie impozit cladire cu destinatie locuinta rezidentiala	0,10%
Medie crestere impozit pentru locuinta rezidentiala in 2016	20,85%
Medie impozit cladire utilizata in scop economic (nerezidential) reevaluada in ultimii 5 ani	0,82%
Medie crestere impozit pentru cladire nerezidentiala in 2016 reevaluada in ultimii 5 ani	1019,20%
Medie impozit cladire utilizata in scop economic (nerezidential) nereevaluada in ultimii 5 ani	2,00%
Medie crestere impozit pentru cladire nerezidentiala in 2016 nereevaluada in ultimii 5 ani	2493%

*Autori:*

**DRAGOȘ PĂTROI**

Consultant fiscal  
Doctor în economie  
+40 740 170 847

**ADRIAN BENȚA**

Consultant fiscal  
Auditor financiar  
+40 723 530 139

**ROBERT CROITORU**

Expert contabil  
+40 744 364 603