

Ghidul contribuabilului persoană fizică – privind stabilirea impozitului/taxei pe clădiri 2016

1. Persoanele fizice care dețin doar clădiri cu utilizare rezidențială nu trebuie să facă nici un demers suplimentar față de anii anteriori. Doar să plătească un impozit (ușor) majorat. **Cota de impozitare aplicabilă pentru clădirile rezidențiale este de 0,1 % și se raportează la suprafața construită desfășurată a clădirii.**
2. **Pentru clădirile nerezidențiale dobândite sau construite înainte de data de 31.12.2011 proprietarii vor trebui să contracteze un evaluator autorizat ANEVAR în vederea elaborării unui raport de evaluare. Dacă nu se întâmplă acest lucru, cota de impozitare aplicabilă va fi de 2% și nu 0.2%.** Clădirea nerezidențială este orice clădire care nu este rezidențială, respectiv clădiri folosite pentru activități economice sau de agrement, respectiv pentru producție industrială, fabrici, ateliere, uzine, spitale, scoli, clădiri de birouri, hoteluri, magazine, centre comerciale, restaurante, săli de sport, depozite, edificii religioase etc. **Clădirile sau spațiile din acestea unde se înregistrează la Oficiul Național al Registrului Comerțului sedii secundare și puncte de lucru se consideră că sunt folosite în scop nerezidențial.**
3. **Activitatea economică** se referă la orice activitate care constă în furnizarea de bunuri, servicii și lucrări pe o piață și cuprinde activitățile producătorilor, comercianților sau prestatorilor de servicii, inclusiv activitățile extractive, agricole și activitățile profesiilor liberale sau asimilate acestora.
4. Un pas important este completarea declarației de impunere solicitată de autoritățile locale în cazul clădirilor cu utilizare mixtă sau nerezidențială. Urmăriți cerințele autorităților locale privind declarația de impunere și documentele necesare în anexă la aceasta.
5. Cei care dețin o clădire în care se află sediul unei firme sau PFA trebuie să declare dacă sediul este cu activitate sau nu. În cazul în care sediul este fără activitate (respectiv activitatea firmei sau a PFA-lui este suspendată la Oficiul Național al Registrului Comerțului, sau această activitate se desfășoară la un punct de lucru sau sediu secundar diferit de sediul social, sau deține documente care atestă lipsa de activitate la sediu) ne găsim în situația de la pct 1.(clădire rezidențială, deci depune doar declarația pe care scrie la punctul VII lit.a din declarație, olograf, pe proprie răspundere ca la acel domiciliu este înregistrat un domiciliu fiscal al unui operator economic, dar nu se desfășoară nicio activitate economică).

6. Proprietarii clădirilor vor anexa la declarațiile fiscale ce trebuie depuse la organul fiscal orice document din care reiese destinația clădirii, precum: contracte de închiriere, contracte de comodat, autorizații de construire și orice altele documente justificative
7. În cazul în care sediul firmei sau PFA este cu activitate economică impozitul se va calcula pornind de la modul de identificare al suprafețelor utilizate în cele două scopuri (rezidențial și nerezidențial sau economic), în urma întocmirii unui raport de evaluare da către un evaluator ANEVAR.
8. În cazul apartamentelor sau caselor de locuit unde se află sedii de firme sau PFA, pentru o încadrare cât mai corectă a clădirii ca utilizare rezidențială, nerezidențială sau mixtă, recomandăm să fie revizuite contractele de închiriere și/sau comodat. Din ele să rezulte clar dacă suprafețele rezidențiale sau nerezidențiale sunt identificate, iar în cazul în care acestea nu sunt identificate distinct, cine plătește și deduce utilitățile.
9. Dacă suprafețele sunt prezentate distinct (conform documentației cadastrale, a contractului de închiriere sau comodat sau pe baza declarației pe proprie răspundere a contribuabilului), pentru partea nerezidențială va trebui contractat un evaluator autorizat, pentru a face o evaluare a imobilului și acesta, în baza documentelor primite de la proprietar, va determina valoarea suprafeței cu caracter nerezidențial, pentru a putea fi impozitată ca atare, iar raportul de evaluare împreună cu declarația fiscală va trebui transmis autorităților locale - Primăria Cluj-Napoca, Direcția de impozite și taxe locale, P-ța Unirii nr.1, până cel târziu la data de 31.03.2016.
10. Dacă suprafețele nu sunt identificate distinct, impozitul se va calcula având în vedere cine este plătitorul utilităților. **În cazul în care cheltuielile sunt plătite de către proprietarul persoană fizică și nu sunt deduse de către persoana juridică titulară a contractului de închiriere sau comodat, clădirea va fi considerată cu utilizare rezidențială (vezi pct. 1). Dacă vor fi deduse cheltuielile de către persoana juridică titulară a contractului de închiriere sau comodat, clădirea va fi considerată cu utilizare nerezidențială (vezi pct. 2).**
11. În cazul utilizării parțiale sau integrale a clădirii ca nerezidențială și când suprafețele sunt identificate distinct, este recomandată contractarea unui evaluator autorizat și realizarea unui raport de evaluare în perioada 1 ianuarie – 31 martie 2016. După această dată nu mai pot fi realizate rapoarte de evaluare pentru anul 2016 și contribuabilii vor plăti cota majorată a impozitului dacă aveau posibilitatea să solicite rapoarte de evaluare și nu au făcut-o. **Raportul de evaluare trebuie să conțină valoarea spațiului nerezidențial la data de 31.12.2015.**

- 12. Dacă se impune realizarea unui raport de evaluare și acest lucru nu este solicitat de către persoana fizică, aceasta va plăti cota de impozit majorată de 2% asupra valorii fiscale calculată conform regulilor aplicabile clădirilor rezidențiale aparținând persoanelor fizice.**
13. În cazul clădirilor cu utilizare nerezidențială sau mixtă trebuie ca proprietarul să pună la dispoziția evaluatorului toate informațiile solicitate, necesare realizării evaluării precum și asigurarea inspecției fiecărei clădiri.
14. Evaluatorul va face câte un raport de evaluare pentru fiecare administrație locală unde contribuabilul deține cel puțin o clădire.
- 15. Proprietarul are obligația depunerii raportului de evaluare la autoritatea fiscală locală până la 31 martie 2016.**