

1. De ce pe chitanța de plată apare doar un singur nume dacă suntem mai mulți coproprietari pentru un imobil?

Conform pct. 230 din H.G. 44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Codului Fiscal, contribuabililor coindivizari li se deschide rolul nominal unic după cum urmează:

- în cazul mostenitorilor aflați în indiviziune, pe numele autorului succesiunii;
- în cazul celorlalți coindivizari, în următoarea ordine:
- pe numele celui care efectuează declarația fiscală;
- pe numele celui care are domiciliul în unitatea administrativ - teritorială respectivă;
- pe numele celui care are reședința în unitatea administrativ - teritorială respectivă;
- pe numele primului înscris în actul prin care se atestă dreptul de proprietate.

Astfel, ca titular de rol fiscal al unui imobil este trecut numele coproprietarului stabilit potrivit ordinii precizate mai sus, urmând ca pe numele acestuia să se emită înștiințările de plată și documentele de plată a creanțelor bugetului local. Acest lucru nu afectează calitatea de coproprietar a celorlalte persoane menționate în documentele justificative.

2. Cum se calculează impozitul pe clădiri în cazul persoanelor fizice?

În cazul persoanelor fizice, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei de impozitare de 0,1% la valoarea impozabilă a clădirii.

În cazul unei clădiri care are pereții exteriori din materiale diferite, pentru stabilirea valorii impozabile a clădirii se identifică valoarea impozabilă cea mai mare corespunzătoare tipului clădirii respective.

Valoarea impozabilă a clădirii, exprimată în lei, se determină prin înmulțirea suprafeței construite desfășurate a acesteia, exprimate în metri pătrați, cu valoarea impozabilă corespunzătoare stabilită prin HCL în funcție de natura peretilor și de existența sau nu a instalațiilor, exprimată în lei/mp.

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, exceptând suprafețele podurilor care nu sunt utilizate ca locuință și suprafețele scărilor și teraselor neacoperite.

Valoarea impozabilă a clădirii se ajustează în funcție de rangul localității și zona în care este amplasată clădirea, prin înmulțirea valorii determinate conform alin. (3) cu coeficientul de corecție corespunzător. În cazul municipiului Oradea coeficienții sunt următorii: zona A - 2,5, zona B - 2,4, zona C - 2,3, zona D - 2,2.

În cazul unui apartament amplasat într-un bloc cu mai mult de 3 niveluri și 8 apartamente, coeficientul de corecție prevăzut la alin. (5) se reduce cu 0,10.

Valoarea impozabilă a clădirii, determinată în urma aplicării prevederilor alin. (1)-(6), se reduce în funcție de anul terminării acesteia, după cum urmează:

cu 20%, pentru clădirea care are o vechime de peste 50 de ani la data de 1 ianuarie a anului fiscal de referință;

cu 10%, pentru clădirea care are o vechime cuprinsă între 30 de ani și 50 de ani inclusiv, la data de 1 ianuarie a anului fiscal de referință.

În cazul clădirii utilizate ca locuință, a cărei suprafață construită depășește 150 de metri pătrați, valoarea impozabilă a acesteia, determinată în urma aplicării prevederilor alin. (1)-(7), se majorează cu câte 5% pentru fiecare 50 metri pătrați sau fracțiune din aceștia.

Persoanele fizice care au în proprietate două sau mai multe clădiri datorează un impozit pe clădiri, majorat după cum urmează:

cu 65% pentru prima clădire în afara celei de la adresa de domiciliu;

cu 150% pentru a doua clădire în afara celei de la adresa de domiciliu;

cu 300% pentru a treia clădire și următoarele în afara celei de la adresa de domiciliu.

Nu intră sub incidența aliniatului de mai sus persoanele fizice care dețin în proprietate clădiri dobândite prin succesiune legală.

În cazul deținerii a două sau mai multe clădiri în afara celei de la adresa de domiciliu, impozitul majorat se determină în funcție de ordinea în care proprietățile au fost dobândite, așa cum rezultă din documentele ce atestă calitatea de proprietar.

3. Cum se calculează impozitul pe clădiri în cazul persoanelor juridice?

În cazul persoanelor juridice, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de impozitare asupra valorii de inventar a clădirii.

Cota de impozit se stabilește prin hotărâre a consiliului local și poate fi cuprinsă între 0,25% și 1,50% inclusiv.

Valoarea de inventar a clădirii este valoarea de intrare a clădirii în patrimoniu, înregistrată în contabilitatea proprietarului clădirii, conform prevederilor legale în vigoare.

În cazul unei clădiri a cărei valoare a fost recuperată integral pe calea amortizării, valoarea impozabilă se reduce cu 15%.

În cazul unei clădiri care a fost reevaluată, conform reglementărilor contabile, valoarea impozabilă a clădiri este valoarea contabilă rezultată în urma reevaluării, înregistrată ca atare în contabilitatea proprietarului - persoană juridică.

În cazul unei clădiri care nu a fost reevaluată, cota impozitului pe clădiri se stabilește de consiliul local/Consiliul General al Municipiului București între:

10% și 20% pentru clădirile care nu au fost reevaluate în ultimii 3 ani anteriori anului fiscal de referință;

30% și 40% pentru clădirile care nu au fost reevaluate în ultimii 5 ani anteriori anului fiscal de referință.