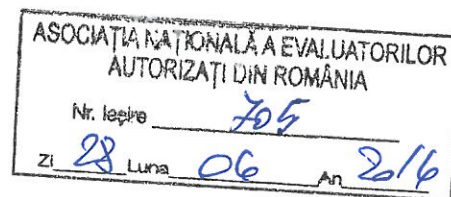




Domnului Viorel Muraru



Ca urmare a solicitării dvs, precizăm următoarele:

Cadrul legal al stabilirii valorii impozabile a clădirilor este constituit din Codul fiscal (Titlul IX – Impozite și taxe locale), Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1/2016 și Ghidul de evaluare GEV 500 – Determinarea valorii impozabile a clădirilor, adoptat de ANEVAR în temeiul art. 5 alin. (1) lit. c) din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin Legea nr. 99/2013.

Astfel, din art. 44 din Normele metodologice de aplicare a Codului Fiscal rezultă că, 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, când suprafețele folosite în scop rezidențial și cele folosite în scop nerezidențial, impozitul se calculează prin însumarea impozitului aferent suprafeței folosite în scop nerezidențial rezultă din documentația cadastrală, calculat potrivit [art. 457](#) din Codul fiscal, cu impozitul aferent suprafeței folosite în scop nerezidențial, calculat potrivit [art. 458](#) din Codul fiscal.

Conform principiului de bază privind impozitarea clădirilor și anume, **estimarea valorii impozabile în funcție de tipul (destinația) clădirii, și în cazul persoanelor juridice** care dețin clădiri cu destinație/utilizare mixtă, ale căror suprafețe cu utilizare rezidențială, respectiv nerezidențială **rezultă din documentația cadastrală în mod distinct**, se procedează în același mod ca în cazul persoanelor fizice, după cum urmează:

- valoarea impozabilă a suprafeței cu utilizare rezidențială se determină prin aplicarea Anexei 3 la GEV 500 (adică în conformitate cu 457 din Codul fiscal);
- valoarea impozabilă a suprafeței cu utilizare nerezidențială se estimează prin aplicarea prevederilor GEV 500 și ale Anexei 2 la GEV 500 (adică în conformitate cu prevederea art. 458 a) din Codul fiscal.

Abordarea evaluării în scopul impozitării, în cazul contribuabililor persoane juridice, depinde de modul de declarare a suprafețelor. Astfel, există două posibilități:

- o Suprafața cu destinație nerezidențială **NU** este evidențiată distinct în documentația cadastrală (fără releveu separat) – în acest caz se procedează astfel:
 - se determină valoarea impozabilă a suprafeței cu utilizare rezidențială, (suprafață preluată din declarația contribuabilului), conform Anexa 3 la GEV 500;
 - se estimează valoarea impozabilă pentru întreaga suprafață a clădirii în ipoteza utilizării nerezidențiale, conform GEV 500 și Anexa 2 la GEV 500. UAT aplică apoi la această valoare totală cota

aferentă suprafeței cu utilizare nerezidențială declarată de către contribuabil.

- Suprafața cu destinație nerezidențială **este evidențiată distinct** în documentația cadastrală (cu relevu separat) – în acest caz se procedează astfel:
 - se determină valoarea impozabilă a suprafeței cu utilizare rezidențială, (suprafață preluată din declarația contribuabilului), conform Anexa 3 la GEV 500;
 - se estimează valoarea impozabilă doar a suprafeței cu utilizare nerezidențială, conform GEV 500 și Anexa 2 la GEV 500.

În cazul evaluării clădirilor deținute de contribuabili persoane fizice, evaluatorul nu va determina valoarea suprafeței cu utilizare rezidențială, acest demers revenind în sarcina UAT.

Prin urmare, valoarea impozabilă a clădirii cu utilizare mixtă în acest caz reprezintă suma celor două valori determinate prin metodologiile specificate anterior. Aceasta valoare este prezentată în Sinteza raportului de evaluare (Anexa 4 la GEV 500), în cadrul Raportului de evaluare și în Recipisa BIF. Atât în Sinteza raportului de evaluare, cât și în Recipisa BIF este specificat dacă pentru acel imobil a fost prezentat cadastru cu evidențierea distinctă a suprafețelor, astfel:

- a. Dacă în Sinteza raportului de evaluare, la secțiunea „Rezultatele evaluării”, este completat „NU” în coloana „Sursă suprafață” – înseamnă că suprafața cu utilizare nerezidențială nu reiese distinct din cadastru (nu are relevu distinct), atunci **valoarea impozabilă din coloana „N” se referă la toată suprafața clădirii**, în ipoteza utilizării nerezidențiale.
- b. Dacă în Sinteza raportului de evaluare, la secțiunea „Rezultatele evaluării”, este completat „DA” în coloana „Sursă suprafață” – înseamnă că suprafața cu utilizare nerezidențială reiese distinct din cadastru (are relevu distinct), atunci **valoarea impozabilă din coloana „N” se referă doar la suprafața cu utilizare nerezidențială**.
- c. Valoarea impozabilă declarată în coloana „R” nu este afectată de disponibilitatea cadastrului. Aceasta este determinată pe baza suprafeței declarate de către contribuabil cu utilizare rezidențială.

Pentru orice informații utile, vă stăm la dispoziție.

Cu stimă,

Președinte

Daniel Manășe

