



Stimată Doamnă Ioana Ene Dogioiu,

Cererea dumneavoastră adresată Primăriei Sectorului 1 în baza Legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare, prin care doriți să vă comunicăm mai multe informații cu privire la notificările trimise de către Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale Sector 1 proprietarilor privind depunerea raportului de evaluare în vederea calculării impozitului pe clădiri a fost înregistrată la instituția noastră cu numărul 40/16.01.2023.

Pentru a obține informațiile pe care le solicitați, am transmis cererea dumneavoastră Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale, structură aflată în subordinea Consiliului Local Sector 1 care gestionează aceste aspecte.

Potrivit datelor furnizate în 25.01.2023 de către reprezentanții Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale Sector 1, vă comunicăm următoarele informații:

1. Câte notificări privind depunerea raportului de evaluare în vederea calculării impozitului pe clădiri a trimis Primăria Sectorului 1 proprietarilor până la data de 31 octombrie 2022, conform Legii 252/2022?

Având în vedere prevederile art. 458 alin. (4) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: „în cazul în care proprietarul clădirii nu depune raportul de evaluare la organul fiscal competent până la primul termen de plată a impozitului, impozitul se calculează prin aplicarea cotei de 2% asupra valorii impozabile determinate conform prevederilor art. 457, cu condiția ca proprietarul clădirii să fi fost notificat de către organul fiscal competent despre posibilitatea depunerii raportului de evaluare. Notificarea se comunică proprietarului clădirii prin publicarea acesteia în spațiul privat virtual sau prin poștă, în cazul contribuabililor care nu sunt înrolați în spațiul privat virtual. Termenul până la care trebuie comunicată notificarea este 31 octombrie a anului curent pentru impozitul datorat începând cu anul următor. În cazul în care notificarea nu este comunicată până la această dată, impozitul urmează a se calcula prin aplicarea



cotei stabilite potrivit alin. (1) asupra valorii impozabile determinate conform prevederilor art. 457.”

Ținând cont, de prevederile art. III din Legea nr. 252/2022 pentru modificarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal și pentru completarea art. 47 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, care statuează că: „*în termen de 60 de zile de la publicarea prezentei legi în Monitorul Oficial al României, Partea I, Guvernul modifică și completează în mod corespunzător Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1/2016, cu modificările și completările ulterioare, la propunerea Ministerului Finanțelor.”*

Faptul că, de la intrarea în vigoare a Legii nr. 252/2022, respectiv 25 iulie 2022 și până la data de 31 octombrie 2022 nu au fost modificate și completate în mod corespunzător Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Totodată, la data de 18 iulie 2022 era în vigoare și Ordonanța Guvernului nr. 16/2022 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, abrogarea unor acte normative și alte măsuri financiar-fiscale, care prin pct. 108 modifica aceeași situație juridică, respectiv dispozițiile art. 458 alin. (4), după cum urmează: „*în situația în care valoarea din studiile de piață administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România este mai mică decât ultima valoare înregistrată în baza de date a organului fiscal local la data de 31 decembrie 2022, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei de minimum 0,5% asupra ultimei valori înregistrate în baza de date a organului fiscal local, la data de 31 decembrie 2022. Cota impozitului/taxei pe clădiri se stabilește prin hotărâre a consiliului local. La nivelul municipiului București, această atribuție revine Consiliului General al Municipiului București.”*

Precizăm că prevederile Ordonanței Guvernului nr. 16/2022 au fost aplicabile până la data de 22 decembrie 2022, când prin art. I pct. 19 din Legea nr. 370/2022 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 16/2022 pentru



modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, abrogarea unor acte normative și alte măsuri financiar-fiscale, acestea au fost prorogate până la data de 1 ianuarie 2025.

Mai mult decât atât, Ordonanța Guvernului nr. 16/2022 modifica prevederile Codului fiscal în sensul schimbării modului de calcul al valorii de impozitare a clădirilor, prin raportare la valorile cuprinse în Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România, eliminându-se astfel raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat.

Prin urmare, având în vedere dispozițiile art. 4 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, precum și faptul că, la data de 31 octombrie 2022, ne aflam în prezența unui conflict de aplicare a legii în timp, cele două acte normative succesive, respectiv Ordonanța Guvernului nr. 16/2022 și Legea nr. 252/2022, reglementând diferit aceeași situație juridică cu aplicabilitate de la 1 ianuarie 2023, Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 a apreciat că obligația instituită prin art. 458 alin. (4) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare se aplică situațiilor fiscale născute începând cu data de 1 ianuarie 2023.

Totodată, menționăm faptul că, anual, Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 înștiințează contribuabilii Sectorului 1, care dețin în proprietate clădiri cu destinația nerezidențială, cu privire la faptul că valoarea impozabilă declarată a expirat și au posibilitatea depunerii raportului de evaluare până la primul termen de plată.

2. În câte cazuri impozitul de 2% a fost aplicat pentru lipsa raportului de evaluare fără ca proprietarul să fi fost notificat conform Legii 252/2022?

În anul 2023, impozitul pe clădirile cu destinație nerezidențială s-a calculat prin aplicarea cotei de 0,2% asupra valorii impozabile (cota de 0,2% a fost stabilită prin Anexa nr. 1 la HCGMB nr. 219/28.04.2022 privind stabilirea nivelurilor impozitelor și taxelor locale în municipiul București, începând cu anul 2023), în



conformitate cu prevederile art. 458 alin. (1), lit. a) – lit. c) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: „(1) Pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote cuprinse între 0,2-1,3% asupra valorii care poate fi:

a) valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat în ultimii 5 ani anteriori anului de referință, depus la organul fiscal local până la primul termen de plată din anul de referință. În situația depunerii raportului de evaluare după primul termen de plată din anul de referință, acesta produce efecte începând cu data de 1 ianuarie a anului fiscal următor;

b) valoarea finală a lucrărilor de construcții, în cazul clădirilor noi, construite în ultimii 5 ani anteriori anului de referință;

c) valoarea clădirilor care rezultă din actul prin care se transferă dreptul de proprietate, în cazul clădirilor dobândite în ultimii 5 ani anteriori anului de referință. În situația în care nu este precizată valoarea, se utilizează ultima valoare înregistrată în baza de date a organului fiscal.”

Totodată, pentru un număr de 381 de cazuri în care valorile impozabile înregistrate în evidența fiscală a Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale a Sectorului 1 au expirat la 31.12.2022, impozitul pe clădirile cu destinație nerezidențială, aflate în proprietatea persoanelor fizice, s-a calculat prin aplicarea cotei de 2% asupra acestor valori.

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 458 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, contribuabilii persoane fizice în cazul cărora impozitul pe clădirile cu destinație nerezidențială s-a calculat prin aplicarea cotei de 2%, au posibilitatea să depună rapoartele de evaluare până la primul termen de plată, respectiv 31 martie 2023, caz în care instituția noastră are obligația de a recalcula impozitul pe clădiri prin aplicarea cotei de 0,2% asupra valorii rezultată din acestea.

Serviciul Imagine și Cultură

Tel. fix: 021/319.10.13/int.151

E-mail: comunicare@primarias1.ro