

# JUDETUL BACĂU

## CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COMĂNEȘTI

### PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind stabilirea impozitelor și taxelor locale  
pentru anul 2026

**Consiliul Local al orașului Comănești, județul Bacău, întrunit în ședința ordinară în data de \_\_\_\_\_;**

Având în vedere :

- referatul de aprobare a domnului Primar al Orașului Comănești, înregistrat cu numărul 47503/06.11.2025;
- raportul de specialitate nr. 47503/B/06.11.2025 întocmit de Serviciul Impozite și Taxe Locale, Administrare pietă țarguri și oboare din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Comănești;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Comănești;  
In conformitate cu :
  - prevederile Constituției României, care la art. 56, alin. (1) prevede ca „Cetățenii au obligația să contribuie, prin impozite și prin taxe, la cheltuielile publice.”;
  - prevederile art. 9 al Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985 și ratificată prin Legea nr.199/1997;
  - prevederile Directivei 1999/62/CE privind nivelurile minime aplicate la vehiculele grele de marfă pentru utilizarea anumitor infrastructuri
  - prevederile Titlului IX, cu privire la impozitele și taxele locale, din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal;
  - prevederile Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală;
  - prevederile art. 20 și art. 30 din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare ;
  - prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
  - prevederile Legii 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
  - prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 80/2013 privind taxele judiciare de timbru, cu modificările și completările ulterioare;
  - prevederile art. 7 alin. (1), (2) și (4) din Legea nr. 52/ 2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
  - prevederile Legii nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități;
  - prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului 195 / 2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare
  - prevederile Legii nr. 38 / 2003 privind transportul în regim de taxi și în regim de închiriere cu modificările și completările ulterioare ;
  - prevederile Legii nr. 114/1996 privind legea locuinței;
  - prevederile Legii nr. 7/1996 privind legea cadastrului și publicității imobiliare;
  - prevederile art. 7 alin. (1), (2) și (4) din Legea nr. 52/ 2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

**În temeiul prevederilor art.129 alin.(1) și alin (14), ale art 133 alin (1), ale art. 139, ale art. 196 alin(1) lit. a) și ale art. 197 din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, adoptă următoarea**

## HOTĂRÂRE

**Art.1.** Consiliul Local al orașului Comănești, aproba indexarea cu rata inflației, respectiv 5,6% a impozitelor și taxelor locale care constau într-o anumită sumă în lei sau care sunt stabilite pe baza unei anumite sume în lei.

**Art.2.** Consiliul Local al orașului Comănești, stabilește impozitele și taxele locale pentru anul 2026 în orașul Comănești, conform **Anexei nr.1**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Se aprobă taxele locale speciale pentru anul 2026, în conformitate cu **Anexa nr.2** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** Pentru plata cu anticipație a impozitului pe clădiri, terenuri și a impozitului pe mijloacele de transport, datorate pe întregul an de către contribuabili până la data de 31 martie a anului respectiv, bonificația stabilită este :

- a) în cazul impozitului pe clădiri - 10%
- b) în cazul impozitului pe teren - 10%
- c) în cazul impozitului pe mijloacele de transport - 10%

**Art.5.** Se aproba procedurile de acordare a facilităților fiscale conform art.456, alin.2) lit.a,c,d,j,k, și art. 464 alin.2) lit. d,e,f,h,i în conformitate cu **Anexa nr.3, 3A**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.6.** Se aproba procedura și criteriile de acordare a reducerii cotei de impozitare pentru clădirile rezidențiale care au aspect îngrijit și fac parte dintr-un condominiu, deținute în proprietate de persoane fizice în conformitate cu **Anexa nr.4, 4A**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.7.** Se aprobă taxele pentru folosirea unor terenuri în scop agricol și neagricol, în baza unor contracte de închiriere sau concesiune, în conformitate cu **Anexa nr.5**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.8.** Se aprobă tarifele de bază lunare pentru spații cu altă destinație decât locuințe, în conformitate cu **Anexa nr.6**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.9.** Pentru determinarea impozitului pe clădiri și a taxei pentru eliberarea autorizației de construire în cazul persoanelor fizice și juridice, precum și a impozitului pe teren pentru anul 2026 delimitarea zonelor în intravilanul localității se face conform **Anexa nr.7**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.10.** Pentru determinarea impozitului pe terenurile situate în extravilanul localității, delimitarea zonelor în extravilanul localității se face conform **Anexei nr.7A** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.11.** Creanțele fiscale restante aflate în sold la data de 31 decembrie 2025, mai mici de 20 lei se anulează, conform prevederilor art.266, alin.(5) și (6) din Legea 207/2015 cu modificările și completările ulterioare privind Codul de Procedură Fiscală.

**Art.12.** Prezenta hotărâre se comunică Prefectului județului Bacău, Primarului orașului Comănești, direcțiilor și serviciilor interesate din cadrul UAT-Orasul Comănești, pentru ducere la îndeplinire.

Initiatori ,  
**PRIMAR**,  
Ec. Viorel Miron

Avizat pentru legalitate,  
**Secretar general**,  
jurist Daniela Chirilă

# CONSILIUL LOCAL AL ORĂȘULUI COMĂNEȘTI

Anexa nr.1

la Proiectul de Hotărâre a Consiliului Local

## **TABLOUL** **CUPRINZÂND VALORILE, IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE, ALTE TAXE** **ASIMILATE ACESTORA, PRECUM ȘI AMENZILE APLICABILE** **ÎNCEPÂND CU ANUL FISCAL 2026**

### **PCT. I. CODUL FISCAL – TITLUL IX- IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE**

#### **CAPITOLUL I**

##### **Dispoziții generale (art. 453 din legea 227/2015)**

Expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a) activitate economică - orice activitate care constă în furnizarea de bunuri, servicii și lucrări pe o piață;
- b) clădire - orice construcție situată deasupra solului și/sau sub nivelul acestuia, indiferent de denumirea ori de folosința sa, și care are una sau mai multe încăperi ce pot servi la adăpostirea de oameni, animale, obiecte, produse, materiale, instalații, echipamente și altele asemenea, iar elementele structurale de bază ale acesteia sunt pereții și acoperișul, indiferent de materialele din care sunt construite;
- c) clădire-anexă - clădiri situate în afara clădirii de locuit, precum: bucătării, grajduri, pivnițe, cămări, pătule, magazii, depozite, garaje și altele asemenea;
- d) clădire cu destinație mixtă - clădire folosită atât în scop rezidențial, cât și nerezidențial;
- e) clădire nerezidențială - orice clădire care nu este rezidențială;
- f) clădire rezidențială - construcție alcătuită din una sau mai multe camere folosite pentru locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;
- g) nomenclatură stradală - lista care conține denumirile tuturor străzilor dintr-o unitate administrativ-teritorială, numerele de identificare a imobilelor pe fiecare stradă în parte, precum și titularul dreptului de proprietate al fiecărui imobil; nomenclatura stradală se organizează pe fiecare localitate rurală și urbană și reprezintă evidența primară unitară care servește la atribuirea adresei domiciliului/reședinței persoanei fizice, a sediului persoanei juridice, precum și a fiecărui imobil, teren și/sau clădire;
- h) rangul unei localități - rangul atribuit unei localități conform legii;
- i) zone din cadrul localității - zone stabilite de consiliul local, în funcție de poziția terenului față de centrul localității, de rețelele edilitare, precum și de alte elemente specifice fiecărei unități administrativ-teritoriale, conform documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, registrelor agricole, evidențelor specifice cadastrului imobiliar-edilitar sau altor evidențe agricole sau cadastrale care pot afecta valoarea terenului.

#### **CAPITOLUL II**

##### **IMPOZITUL SI TAXA PE CLĂDIRI (art. 455-462 din legea 227/2015)**

1. Orice persoană care are în proprietate o clădire situată în România datorează anual impozit pentru acea clădire.
2. Impozitul/taxa pe clădiri se calculează diferit în funcție de scopul în care este utilizată acea clădire, fiind definite trei categorii, astfel:
  - clădire rezidențială - construcție alcătuită din una sau mai multe camere folosite pentru locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;
  - clădire nerezidențială - orice clădire care nu este rezidențială;

- clădire cu destinație mixtă - clădire folosită atât în scop rezidențial, cât și nerezidențial;
3. Pentru clădirile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, oricăror entități, altele decât cele de drept public, se stabilește taxa pe clădiri, care reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, locatarilor, titularilor dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe clădiri.

### A) IMPOZITUL PE CLĂDIRI PERSOANE FIZICE

TIPUL CLADIRII	TEMEI LEGAL	COTA IMPOZIT aplicabila valorii impozabile
0	1	2
1) clădiri rezidențiale și clădiri-anexa	Art. 457 coroborat cu art 489	0,1% + cota aditionala 15%= <b>0,115%</b>
2) clădiri nerezidențiale	Art. 458 coroborat cu art 489	1,3% + cota aditionala 16% = <b>1,5%</b>
2.1) clădiri nerezidențiale unde se vând bunuri de consum în sistem de autoservire	Art. 458 coroborat cu art 489	1,3% + cota aditionala 50% = <b>1,95%</b>
3) clădiri nerezidențiale utilizate pentru activități din domeniul agriculturii	Art. 458	<b>0,4%</b>
4) clădiri cu destinație mixtă	Art. 459	<b>Impozitul se determina în funcție de destinația suprafețelor cu o pondere mai mare de 50%, raportat la întreaga clădire</b>

#### A.1. VALORILE IMPOZABILE în cazul clădirilor rezidențiale detinute de persoane fizice

Conform art. IX lit. i) din Ordonanța Guvernului nr. 16/2022, cu modificările ulterioare, prevederile art. I pct. 107 din Ordonanța Guvernului nr. 16/2022 se aplică începând cu data de 1 ianuarie 2026 astfel:

1. Valoarea clădirii, exprimată în lei, se determină prin însumarea valorii clădirii, a clădirilor-anexă, după caz, și a valorii suprafețelor de teren acoperite de aceste clădiri, cuprinse în Studiul de piață administrat de Camera Notarilor Publici Bacău referitor la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din Orasul Comanesti aferent anului 2025.

În cazul în care în Studiul de piață administrat de Camera Notarilor Publici Bacău referitor la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din Orasul Comanesti aferent anului 2025, valoarea este exprimată în euro/mp, valoarea clădirii se calculează prin înmulțirea suprafeței construite desfășurate exprimată în metri patrati, cu valoarea pe metru patrat cuprinsă în studiu, iar pentru exprimarea în lei se utilizează cursul de schimb al monedei euro la data de 31 decembrie 2025.

2. În situația în care valorile orientative privind proprietățile imobiliare din Studiul de piață administrat de Camera Notarilor Publici Bacău sunt mai mici decât valorile impozabile determinate conform prevederilor art. 457 din Codul Fiscal, impozitul/taxa pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei de 0,115%, asupra valorii impozabile determinate conform prevederilor art. 457 din Codul Fiscal, în vigoare la data de 31 decembrie 2025.

#### A.2. VALORILE IMPOZABILE în cazul clădirilor nerezidențiale detinute de persoane fizice

Conform art. I pct. 108 din Ordonanța Guvernului nr. 16/2022 se aplică începând cu data de 1 ianuarie 2026 astfel:

1. Valoarea clădirii, exprimată în lei, se determină prin însumarea valorii clădirii, a clădirilor-anexă, după caz, și a valorii suprafețelor de teren acoperite de aceste clădiri, cuprinse în Studiul de piață administrat de Camera Notarilor Publici Bacau referitor la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din Orasul Comanesti aferent anului 2025.

În cazul în care în Studiul de piață administrat de Camera Notarilor Publici Bacau referitor la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din Orasul Comanesti aferent anului 2025, valoarea este exprimată în euro/mp, valoarea clădirii se calculează prin înmulțirea suprafeței construite desfășurate exprimată în metri patrati, cu valoarea pe metru patrat cuprinsă în studiu, iar pentru exprimarea în lei se utilizează cursul de schimb al monedei euro la data de 31 decembrie 2025.

2. În situația în care valorile orientative privind proprietățile imobiliare din Studiul de piață administrat de Camera Notarilor Publici Bacau sunt mai mici decât ultima valoare înregistrată în baza de date a organului fiscal local la data de 31 decembrie 2025, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei de 1,5% asupra ultimei valori înregistrate în baza de date a organului fiscal local, la data de 31 decembrie 2025

**A.2.1. VALORILE IMPOZABILE în cazul clădirilor nerezidențiale deținute de persoane fizice** unde se vând bunuri de consum în sistem de autoservire și au suprafața construită desfășurată  $\geq 600$  mp iar distanța până la clădirile cu destinație rezidențială este de 100 ml, cota de impozit se stabilește la **1,95%** asupra valorii clădirii, care se determină prin însumarea valorii clădirii, a clădirilor-anexă, după caz, și a valorii suprafețelor de teren acoperite de aceste clădiri, cuprinse în Studiul de piață administrat de Camera Notarilor Publici Bacau referitor la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din Orasul Comanesti aferent anului 2025.

În cazul în care în Studiul de piață administrat de Camera Notarilor Publici Bacau referitor la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din Orasul Comanesti aferent anului 2025, valoarea este exprimată în euro/mp, valoarea clădirii se calculează prin înmulțirea suprafeței construite desfășurate exprimată în metri patrati, cu valoarea pe metru patrat cuprinsă în studiu, iar pentru exprimarea în lei se utilizează cursul de schimb al monedei euro la data de 31 decembrie 2025.

În situația în care valorile orientative privind proprietățile imobiliare din Studiul de piață administrat de Camera Notarilor Publici Bacau sunt mai mici decât ultima valoare înregistrată în baza de date a organului fiscal local la data de 31 decembrie 2025, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei de 1,95% asupra ultimei valori înregistrate în baza de date a organului fiscal local, la data de 31 decembrie 2025

Definiție:

Supermarketul - este un spațiu comercial urban unde se vând bunuri de consum în sistem de autoservire. Produsele comercializate în supermarketuri au o largă diversitate, de la hrană și produse de folosință casnică, la haine și parfumuri. În multe cazuri supermarketurile fac parte din lanțuri (rețele) naționale sau internaționale. Supermarketul dispune de coridoare între raioane, prin care clienții se pot deplasa cu cărucioare sau coșuri de cumpărare.

**A.3. Art. 458 alin (2)** Pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice, utilizate pentru activități din domeniul agricol, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de 0,4% asupra valorii clădirii.

*Prin excepție, impozitul pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice, utilizate pentru activități din domeniul agricol se aplică cota de impozitare prevăzută la pct A.2 dacă nu se îndeplinesc următoarele condiții cumulative:*

- sa fie înregistrați la ONRC ca PFA, II sau IF conform OG 44/2008 privind desfășurarea activităților economice de către persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale și întreprinderile familiale;*
- sa desfășoare o activitate agricolă pentru care venitul net anual se determină pe baza datelor din contabilitatea în partida simplă.*

#### **A.4. VALORILE IMPOZABILE pe clădirile cu destinație mixtă aflate în proprietatea persoanelor fizice**

Conform art. I pct. 109 din Ordonanța Guvernului nr. 16/2022 se aplică începând cu data de 1 ianuarie 2026 astfel:

**Art. 459 alin (1)** Pentru clădirile care au în componență atât spații cu destinație rezidențială, cât și spații cu destinație nerezidențială, impozitul pe clădiri se determină în funcție de destinația suprafețelor cu o pondere mai mare de 50% și se calculează prin aplicarea cotei corespunzătoare destinației majoritare, asupra valorii întregii clădirii.

În cazul acestor clădiri, pentru a stabili destinația finală a clădirii, persoanele fizice au obligația ca, în termen de 30 zile de la data apariției oricărui modificări privind suprafețele nerezidențiale/rezidențiale, să declare la organul fiscal local suprafața folosită în scop nerezidențial, însoțită de documentele doveditoare. Sunt exceptate de la obligația declarării persoanele fizice care au declarat suprafețele nerezidențiale anterior intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu condiția ca acestea să nu fi suferit modificări.

În situația în care persoanele fizice nu declară la organul fiscal local suprafața folosită în scop nerezidențial, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei prevăzute la pct.A.2/A.2.1 corespunzătoare clădirilor nerezidențiale, asupra valorii întregii clădiri aflate în evidențele organului fiscal local.

#### **A.5. TAXA PE CLADIRI**

**Art. 461 alin (11,12,12<sup>1</sup>)** Taxa pe clădiri se datorează pe perioada valabilității contractului prin care se constituie dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință.

În cazul contractelor care prevăd perioade

- mai mari de o luna, titularul dreptului de concesiune, închiriere, administrare ori folosință are obligația depunerii unei declarații la organul fiscal local până la data de 25 inclusiv a lunii următoare intrării în vigoare a contractului.
- mai mari de un an, titularul dreptului de concesiune, închiriere, administrare ori folosință are obligația depunerii unei declarații la organul fiscal local în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului și datorează taxa pe clădiri începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.
- mai mici de o lună, persoana de drept public care transmite dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință are obligația să depună o declarație la organul fiscal local, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare intrării în vigoare a contractelor, la care anexează o situație centralizatoare a acestor contracte

#### **A.6. Declararea, dobândirea, înstrăinarea și modificarea clădirilor**

- Impozitul pe clădiri este datorat pentru întregul an fiscal de persoana care are în proprietate clădirea la data de 31 decembrie a anului fiscal anterior.

##### **A.6.1. Declararea clădirilor**

**Art. 461 alin (4,6,15)** Declararea clădirilor în vederea impunerii și înscrierea acestora în evidențele autorităților administrației publice locale reprezintă o obligație legală a contribuabililor care dețin în proprietate aceste imobile, chiar dacă ele au fost executate fără autorizație de construire.

- În cazul extinderii, îmbunătățirii, desființării parțiale sau al altor modificări aduse unei clădiri existente cu destinație nerezidențială, care determină creșterea sau diminuarea valorii impozabile a clădirii cu mai mult de 25%, proprietarul are obligația să depună o nouă declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află clădirea, în termen de 30 de zile de la data modificării respective, și datorează impozitul pe clădiri determinat în noile condiții începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.
- Depunerea declarațiilor fiscale reprezintă o obligație și în cazul persoanelor care beneficiază de scutiri sau reduceri de la plata impozitului sau a taxei pe clădiri.

### A.6.2. Dobândirea clădirilor

- În cazul dobândirii sau construirii unei clădiri în cursul anului, proprietarul acesteia are obligația să depună o declarație la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află clădirea, în termen de 30 de zile de la data dobândirii și datorează impozit pe clădiri începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.
- Pentru clădirile nou-construite, data dobândirii clădirii se consideră după cum urmează:
  - a) pentru clădirile executate integral înainte de expirarea termenului prevăzut în autorizația de construire, data întocmirii procesului-verbal de recepție, dar nu mai târziu de 15 zile de la data terminării efective a lucrărilor;
  - b) pentru clădirile executate integral la termenul prevăzut în autorizația de construire, data din aceasta, cu obligativitatea întocmirii procesului-verbal de recepție în termenul prevăzut de lege;
  - c) pentru clădirile ale căror lucrări de construcții nu au fost finalizate la termenul prevăzut în autorizația de construire și pentru care nu s-a solicitat prelungirea valabilității autorizației, în condițiile legii, la data expirării acestui termen și numai pentru suprafața construită desfășurată care are elementele structurale de bază ale unei clădiri, în speță pereți și acoperiș. Procesul-verbal de recepție se întocmește de serviciul cu atribuții în domeniul urbanismului, la data expirării termenului prevăzut în autorizația de construire, consemnându-se stadiul lucrărilor, precum și suprafața construită desfășurată în raport cu care se stabilește impozitul pe clădiri.

### A.6.3. Instrăinarea și modificarea clădirilor

- În cazul în care dreptul de proprietate asupra unei clădiri este transmis în cursul unui an fiscal, impozitul va fi datorat de persoana care deține dreptul de proprietate asupra clădirii la data de 31 decembrie a anului fiscal anterior anului în care se instrăinează.
- În cazul extinderii, îmbunătățirii, desființării parțiale sau al altor modificări aduse unei clădiri existente cu destinație nerezidențială, care determină creșterea sau diminuarea valorii impozabile a clădirii cu mai mult de 25%, proprietarul are obligația să depună o nouă declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află clădirea, în termen de 30 de zile de la data modificării respective, și datorează impozitul pe clădiri determinat în noile condiții începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.
- În cazul desființării unei clădiri, proprietarul are obligația să depună o nouă declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află clădirea, în termen de 30 de zile de la data demolării sau distrugerii și încetează să datoreze impozitul începând cu data de 1 ianuarie a anului următor, inclusiv în cazul clădirilor pentru care nu s-a eliberat autorizație de desființare.
- Dacă încadrarea clădirii în funcție de zonă se modifică în cursul unui an sau în cursul anului intervine un eveniment care conduce la modificarea impozitului pe clădiri, impozitul se calculează conform noii situații începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.

☞ *În cazul unei clădiri care face obiectul unui contract de leasing financiar, pe întreaga durată a acestuia se aplică următoarele reguli:*

- a) *impozitul pe clădiri se datorează de locatar, începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care a fost încheiat contractul;*
- b) *în cazul încetării contractului de leasing, impozitul pe clădiri se datorează de locatar, începând cu data de 1 ianuarie a anului următor încheierii procesului-verbal de predare a bunului sau a altor documente similare care atestă intrarea bunului în posesia locatorului ca urmare a rezilierii contractului de leasing;*
- c) *atât locatorul, cât și locatarul au obligația depunerii declarației fiscale la organul fiscal local în a cărui rază de competență se află clădirea, în termen de 30 de zile de la data finalizării contractului de leasing sau a încheierii procesului-verbal de predare a bunului sau a altor documente similare care atestă intrarea bunului în posesia locatorului ca urmare a rezilierii contractului de leasing însoțită de o copie a acestor documente.*

- ☞ În cazul persoanelor fizice care încheie contracte de fiducie conform Codului civil, impozitele și taxele locale aferente masei patrimoniale fiduciare transferate în cadrul operațiunii de fiducie sunt plătite de către fiduciar la bugetele locale ale unităților administrativ-teritoriale unde sunt înregistrate bunurile care fac obiectul operațiunii de fiducie, cu respectarea prevederilor prezentului titlu, începând cu data de întâi a lunii următoare celei în care a fost încheiat contractul de fiducie.

#### A.7. PLATA IMPOZITULUI/TAXEI PE CLADIRI

- Impozitul pe clădiri se plătește anual, în două rate egale, până la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv.
  - Plata cu intarziere a taxelor si impozitelor datorate bugetului local, atrage dupa sine majorari de intarziere.
  - Nivelul majorării de întârziere este de 1% din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.
  - Pentru plata cu anticipație a impozitului pe clădiri, datorat pentru întregul an de către contribuabili, până la data de 31 martie a anului respectiv, se scordă o bonificație de 10%.
  - Impozitul anual pe clădiri, de până la 50 lei inclusiv se platește integral până la primul termen de plată. În cazul în care contribuabilul deține în proprietate mai multe clădiri amplasate pe raza orasului Comanesti, suma de 50 lei se referă la impozitul pe clădiri cumulat.
- ☞ Persoanele fizice care la data de 31 decembrie 2025 au în proprietate clădiri nerezidențiale sau clădiri cu destinație mixtă au obligația să depună declarații până la data de 31 martie 2026 inclusiv.

#### B) IMPOZITUL PE CLĂDIRI PERSOANE JURIDICE

TIPUL CLADIRII	TEMEI LEGAL	COTA IMPOZIT aplicabila valorii impozabile
0	1	2
1) Cladiri rezidentiale	Art. 460 coroborat cu art 489	0,2% + cota aditionala 50% = 0,3%
2) Cladiri nerezidentiale	Art. 460 coroborat cu art 489	1,3% + cota aditionala 16% = 1,5%
2.1) Cladiri nerezidentiale unde se vând bunuri de consum în sistem de autoservire.	Art. 460 coroborat cu art 489	1,3% + cota aditionala 50% = 1,95%
3) cladiri nerezidentiale utilizate pentru activitati din domeniul agriculturii	Art. 460 coroborat cu art 489	0,4% + cota aditionala 50% = 0,6%

#### B.1. VALORILE IMPOZABILE în cazul clădirilor rezidentiale detinute de persoane juridice

1. Valoarea clădirii, exprimată în lei, se determină prin însumarea valorii clădirii, a clădirilor-anexă, după caz, și a valorii suprafețelor de teren acoperite de aceste clădiri, cuprinse în Studiul de piață administrat de Camera Notarilor Publici Bacau referitor la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din Orasul Comanesti aferent anului 2025.

În cazul în care în Studiul de piață administrat de Camera Notarilor Publici Bacau referitor la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din Orasul Comanesti aferent anului 2025, valoarea este exprimata în euro/mp, valoarea cladirii se calculeaza prin inmultirea suprafetei construite desfasurate exprimata în metri patrati, cu valoarea pe metru patrat cuprinsa în studiul, iar pentru exprimarea în lei se utilizeaza cursul de schimb al monedei euro la data de 31 decembrie 2025.

2. In situatia in care valorile orientative privind proprietatile imobiliare din Studiul de piață administrat de Camera Notarilor Publici Bacau sunt mai mici decât ultima valoare înregistrată în baza de date a organului fiscal local la data de 31 decembrie 2025, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei de 0,3% asupra ultimei valori înregistrate în baza de date a organului fiscal local, la data de 31 decembrie 2025

## **B.2. VALORILE IMPOZABILE în cazul clădirilor nerezidentiale detinute de persoane juridice**

1. Valoarea clădirii, exprimată în lei, se determină prin însumarea valorii clădirii, a clădirilor-anexă, după caz, și a valorii suprafețelor de teren acoperite de aceste clădiri, cuprinse în Studiul de piață administrat de Camera Notarilor Publici Bacau referitor la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din Orasul Comanesti aferent anului 2025.

In cazul in care in Studiul de piață administrat de Camera Notarilor Publici Bacau referitor la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din Orasul Comanesti aferent anului 2025, valoarea este exprimata in euro/mp, valoarea cladirii se calculeaza prin inmultirea suprafetei construite desfasurate exprimata in metri patrati, cu valoarea pe metru patrat cuprinsa in studiu, iar pentru exprimarea in lei se utilizeaza cursul de schimb al monedei euro la data de 31 decembrie 2025.

2. In situatia in care valorile orientative privind proprietatile imobiliare din Studiul de piață administrat de Camera Notarilor Publici Bacau sunt mai mici decât ultima valoare înregistrată în baza de date a organului fiscal local la data de 31 decembrie 2025, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei de 1,5% asupra ultimei valori înregistrate în baza de date a organului fiscal local, la data de 31 decembrie 2025

**B.2.1. VALORILE IMPOZABILE în cazul clădirilor nerezidentiale detinute de persoane juridice** unde se vând bunuri de consum în sistem de autoservire si au suprafata construita desfasurata  $\geq 600$  mp iar distanta pana la cladirile cu destinatie rezidentiala este de 100 ml, cota de impozit se stabileste la **1,95%** asupra valorii impozabile, care se determină prin însumarea valorii clădirii, a clădirilor-anexă, după caz, și a valorii suprafețelor de teren acoperite de aceste clădiri, cuprinse în Studiul de piață administrat de Camera Notarilor Publici Bacau referitor la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din Orasul Comanesti aferent anului 2025.

In cazul in care in Studiul de piață administrat de Camera Notarilor Publici Bacau referitor la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din Orasul Comanesti aferent anului 2025, valoarea este exprimata in euro/mp, valoarea cladirii se calculeaza prin inmultirea suprafetei construite desfasurate exprimata in metri patrati, cu valoarea pe metru patrat cuprinsa in studiu, iar pentru exprimarea in lei se utilizeaza cursul de schimb al monedei euro la data de 31 decembrie 2025.

In situatia in care valorile orientative privind proprietatile imobiliare din Studiul de piață administrat de Camera Notarilor Publici Bacau sunt mai mici decât ultima valoare înregistrată în baza de date a organului fiscal local la data de 31 decembrie 2025, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei de 1,95% asupra ultimei valori înregistrate în baza de date a organului fiscal local, la data de 31 decembrie 2025.

Definitie:

**Supermarketul** - este un spațiu comercial urban unde se vând bunuri de consum în sistem de autoservire. Produsele comercializate în supermarketuri au o largă diversitate, de la hrană și produse de folosință casnică, la haine și parfumuri. În multe cazuri supermarketurile fac parte din lanțuri (rețele) naționale sau internaționale. Supermarketul dispune de coridoare între raioane, prin care clienții se pot deplasa cu cărucioare sau coșuri de cumpărare.

**B.3. Art. 460 alin (3)** Pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea sau deținute de persoanele juridice, utilizate pentru activități din domeniul agricol, impozitul/ taxa pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de 0,6%, asupra valorii impozabile a clădirii.

☞ *Pentru cladirile nerezidentiale utilizate pentru activitati din domeniul agricol persoanele juridice trebuie sa depuna la organul fiscal, ca anexa la declaratia de impunere urmatoarele :*

1. *statutul societatii din care sa reiasa ca au prevazut ca obiect de activitate, agricultura;*

2. *evidența contabilă din care să rezulte înregistrări de venituri și cheltuieli ca urmare a desfășurării obiectului de activitate prevăzut la pct 1;*
3. *certificat de înregistrare emis de ONRC din care să rezulte obiectul principal de activitate, agricultura.*

☞ *Prin excepție, pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea sau deținute de persoanele juridice, utilizate pentru activități din domeniul agricol, se aplică cota de impozitare prevăzută la pct B) alin.2 dacă condițiile anterior menționate nu sunt îndeplinite în mod cumulativ*

#### **B.4. TAXA PE CLADIRI**

**Art. 461 alin (11,12,12<sup>1</sup>)** Taxa pe clădiri se datorează pe perioada valabilității contractului prin care se constituie dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință.

În cazul contractelor care prevăd perioade

- mai mari de o lună, titularul dreptului de concesiune, închiriere, administrare ori folosință are obligația depunerii unei declarații la organul fiscal local până la data de 25 inclusiv a lunii următoare intrării în vigoare a contractului.
- mai mari de un an, titularul dreptului de concesiune, închiriere, administrare ori folosință are obligația depunerii unei declarații la organul fiscal local în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului și datorează taxa pe clădiri începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.
- mai mici de o lună, persoana de drept public care transmite dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință are obligația să depună o declarație la organul fiscal local, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare intrării în vigoare a contractelor, la care anexează o situație centralizatoare a acestor contracte

#### **B.5. Declararea, dobândirea, înstrăinarea și modificarea clădirilor**

- Impozitul pe clădiri este datorat pentru întregul an fiscal de persoana care are în proprietate clădirea la data de 31 decembrie a anului fiscal anterior.

##### **B.5.1. Declararea clădirilor**

**Art. 461 alin (4,6,15)** Declararea clădirilor în vederea impunerii și înscrierea acestora în evidențele autorităților administrației publice locale reprezintă o obligație legală a contribuabililor care dețin în proprietate aceste imobile, chiar dacă ele au fost executate fără autorizație de construire.

- În cazul extinderii, îmbunătățirii, desființării parțiale sau al altor modificări aduse unei clădiri existente cu destinație nerezidențială, care determină creșterea sau diminuarea valorii impozabile a clădirii cu mai mult de 25%, proprietarul are obligația să depună o nouă declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află clădirea, în termen de 30 de zile de la data modificării respective, și datorează impozitul pe clădiri determinat în noile condiții începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.
- Depunerea declarațiilor fiscale reprezintă o obligație și în cazul persoanelor care beneficiază de scutiri sau reduceri de la plata impozitului sau a taxei pe clădiri.

##### **B.5.2. Dobândirea clădirilor**

- În cazul dobândirii sau construirii unei clădiri în cursul anului, proprietarul acesteia are obligația să depună o declarație la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află clădirea, în termen de 30 de zile de la data dobândirii și datorează impozit pe clădiri începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.
- Pentru clădirile nou-construite, data dobândirii clădirii se consideră după cum urmează:
  - d) pentru clădirile executate integral înainte de expirarea termenului prevăzut în autorizația de construire, data întocmirii procesului-verbal de recepție, dar nu mai târziu de 15 zile de la data terminării efective a lucrărilor;

- e) pentru clădirile executate integral la termenul prevăzut în autorizația de construire, data din aceasta, cu obligativitatea întocmirii procesului-verbal de recepție în termenul prevăzut de lege;
- f) pentru clădirile ale căror lucrări de construcții nu au fost finalizate la termenul prevăzut în autorizația de construire și pentru care nu s-a solicitat prelungirea valabilității autorizației, în condițiile legii, la data expirării acestui termen și numai pentru suprafața construită desfășurată care are elementele structurale de bază ale unei clădiri, în speță pereți și acoperiș. Procesul-verbal de recepție se întocmește de serviciul cu atribuții în domeniul urbanismului, la data expirării termenului prevăzut în autorizația de construire, consemnându-se stadiul lucrărilor, precum și suprafața construită desfășurată în raport cu care se stabilește impozitul pe clădiri.

### B.5.3. Instrăinarea și modificarea clădirilor

- În cazul în care dreptul de proprietate asupra unei clădiri este transmis în cursul unui an fiscal, impozitul va fi datorat de persoana care deține dreptul de proprietate asupra clădirii la data de 31 decembrie a anului fiscal anterior anului în care se înstrăinează.
  - În cazul extinderii, îmbunătățirii, desființării parțiale sau al altor modificări aduse unei clădiri existente cu destinație nerezidențială, care determină creșterea sau diminuarea valorii impozabile a clădirii cu mai mult de 25%, proprietarul are obligația să depună o nouă declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află clădirea, în termen de 30 de zile de la data modificării respective, și datorează impozitul pe clădiri determinat în noile condiții începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.
  - În cazul desființării unei clădiri, proprietarul are obligația să depună o nouă declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află clădirea, în termen de 30 de zile de la data demolării sau distrugerii și încetează să datoreze impozitul începând cu data de 1 ianuarie a anului următor, inclusiv în cazul clădirilor pentru care nu s-a eliberat autorizație de desființare.
  - Dacă încadrarea clădirii în funcție de zonă se modifică în cursul unui an sau în cursul anului intervine un eveniment care conduce la modificarea impozitului pe clădiri, impozitul se calculează conform noii situații începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.
- ☞ *În cazul unei clădiri care face obiectul unui contract de leasing financiar, pe întreaga durată a acestuia se aplică următoarele reguli:*
- a) *impozitul pe clădiri se datorează de locatar, începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care a fost încheiat contractul;*
  - b) *în cazul încetării contractului de leasing, impozitul pe clădiri se datorează de locator, începând cu data de 1 ianuarie a anului următor încheierii procesului-verbal de predare a bunului sau a altor documente similare care atestă intrarea bunului în posesia locatorului ca urmare a rezilierii contractului de leasing;*
  - c) *atât locatorul, cât și locatarul au obligația depunerii declarației fiscale la organul fiscal local în a cărui rază de competență se află clădirea, în termen de 30 de zile de la data finalizării contractului de leasing sau a încheierii procesului-verbal de predare a bunului sau a altor documente similare care atestă intrarea bunului în posesia locatorului ca urmare a rezilierii contractului de leasing însoțită de o copie a acestor documente.*
- ☞ *În cazul persoanelor fizice care încheie contracte de fiducie conform Codului civil, impozitele și taxele locale aferente masei patrimoniale fiduciare transferate în cadrul operațiunii de fiducie sunt plătite de către fiduciar la bugetele locale ale unităților administrativ-teritoriale unde sunt înregistrate bunurile care fac obiectul operațiunii de fiducie, cu respectarea prevederilor prezentului titlu, începând cu data de întâi a lunii următoare celei în care a fost încheiat contractul de fiducie.*

## B.6. PLATA IMPOZITULUI/TAXEI PE CLADIRI

- Impozitul pe clădiri se plătește anual, în două rate egale, până la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv.
  - Plata cu întârziere a taxelor și impozitelor datorate bugetului local, atrage după sine majorări de întârziere.
  - Nivelul majorării de întârziere este de 1% din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.
  - **Pentru plata cu anticipație a impozitului pe clădiri, datorat pentru întregul an de către contribuabili, până la data de 31 martie a anului respectiv, se scordă o bonificație de 10%.**
  - Impozitul anual pe clădiri, de până la 50 lei inclusiv se plătește integral până la primul termen de plată. În cazul în care contribuabilul deține în proprietate mai multe clădiri amplasate pe raza orașului Comanesti, suma de 50 lei se referă la impozitul pe clădiri cumulat.
- ☞ *Persoanele juridice au obligația să depună declarații privind clădirile pe care le dețin în proprietate la data de 31 decembrie 2025, destinația și valoarea impozabilă a acestora, până la data de 31 martie 2026 inclusiv.*

### CAPITOLUL III

#### **IMPOZITUL PE TEREN și TAXA PE TEREN (art. 463-467 din legea 227/2015)**

##### Reguli generale:

1. Orice persoană care are în proprietate un teren situat în România datorează pentru acesta un impozit anual, exceptând cazul în care codul fiscal și hotărârea de stabilire a impozitelor locale nu prevede altfel.
2. Pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, se stabilește taxa pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, locatarilor, titularilor dreptului de administrare sau de folosință, în condiții similare impozitului pe teren.
3. Taxa pe teren se plătește proporțional cu perioada pentru care este constituit dreptul de concesionare, închiriere, administrare ori folosință. Pe perioada în care pentru un teren se plătește taxa pe teren, nu se datorează impozitul pe teren.
4. În cazul terenului care este deținut în comun de două sau mai multe persoane, fiecare proprietar datorează impozit pentru partea din teren aflată în proprietatea sa. În cazul în care nu se pot stabili părțile individuale ale proprietarilor în comun, fiecare proprietar în comun datorează o parte egală din impozitul pentru terenul respectiv.
5. **Impozitul/Taxa pe teren se stabilește luând în calcul suprafața terenului, rangul localității în care este amplasat terenul, zona și categoria de folosință a terenului, conform încadrării făcute de consiliul local.**
6. În cazul construcțiilor de tip condominiu, stabilirea suprafeței de teren ocupate de acestea, se calculează pe baza datelor din Fisa Tehnică a imobilului, a datelor cuprinse în acordul de asociere/statutul detinut de fiecare Asociație de proprietari sau pe baza înregistrărilor efectuate de proprietari în evidențele O.C.P.I.

##### ✓ Condominiu reglementare:

- OUG nr. 210/2008 ce vizează modificarea Legii locuinței nr. 114/1996;
- art. 26 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996;
- Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

**Definiție:** Imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, dintre care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmesc o carte funciara colectivă și câte o carte funciara individuală pentru fiecare unitate

individuala aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu altă destinație, după caz.

✓ **Constituie condominiu:**

- un corp de clădire sau un tronson cu una sau mai multe scări din cadrul clădirii de locuit multietajate, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;
- un ansamblu rezidențial format din locuințe individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale.

**A) IMPOZITUL/TAXA PE TERENURILE AMPLASATE ÎN INTRAVILAN  
în cazul PERSOANELOR FIZICE**

**A.1. Terenuri cu construcții**

Conform art. I pct. 112\*1) din Ordonanța Guvernului nr. 16/2022

**Art. 465 alin (2)** În cazul unui teren amplasat în intravilan, înregistrat în registrul agricol la categoria de folosință terenuri cu construcții, impozitul/taxa pe teren se stabilește prin înmulțirea suprafeței terenului, exprimată în hectare, din care se scad suprafețele de teren acoperite de clădiri, prin transformarea din mp conform formulei  $1\text{ha} - 10.000\text{mp}$ , cu suma corespunzătoare prevăzută în următorul tabel:

Zona în cadrul localității	Nivelul impozitului/taxei - lei/ha
A	11847
B	8053
C	3826
D	2228

**A.2. Altă categorie de folosință decât cea de terenuri cu construcții**

În cazul unui teren amplasat în intravilan, înregistrat în registrul agricol la altă categorie de folosință decât cea de terenuri cu construcții, impozitul/taxa pe teren se stabilește prin înmulțirea suprafeței terenului, exprimată în hectare, din care se scad suprafețele de teren acoperite de clădiri, prin transformarea din mp conform formulei  $1\text{ha} - 10.000\text{mp}$  cu suma corespunzătoare prevăzută în tabelul de mai jos, iar acest rezultat se înmulțește cu coeficientul de corecție corespunzător rangului localității, respectiv 3.

Nr. crt.	Categoria de folosință	Zona A lei / ha	Zona B lei / ha	Zona C lei / ha	Zona D lei / ha
1	Arabil	52	40	37	30
2	Pășune	40	37	30	26
3	Fâneată	40	37	30	26
4	Vie	83	65	52	37
5	Livadă	96	83	65	52
6	Pădure sau alt terenuri cu vegetație forestieră	52	40	37	30
7	Teren cu ape	30	26	19	0
8	Drumuri și căi ferate	0	0	0	0
9	Neproductiv	0	0	0	0

**B) IMPOZITUL/TAXA PE TERENURILE AMPLASATE ÎN EXTRAVILAN  
în cazul PERSOANELOR FIZICE**

Conform art. I pct. 112\*1) din Ordonanța Guvernului nr. 16/2022

În cazul unui teren amplasat în extravilan, impozitul/taxa pe teren se stabilește prin înmulțirea suprafeței terenului, exprimată în hectare, din care se scad suprafețele de teren acoperite de clădiri,

prin transformarea din mp conform formulei  $1\text{ha} - 10.000\text{mp}$ , cu suma corespunzătoare prevăzută în următorul tabel

Nr. crt.	Categoria de folosință	Impozit (lei/ha)
1	Teren cu construcții	56
2	Teren arabil	90
3	Pășune	52
4	Fâneată	52
5	Vie pe rod, alta decât cea prevăzută la nr. crt. 5.1	100
5.1	Vie până la intrarea pe rod	0
6	Livadă pe rod, alta decât cea prevăzută la nr. crt. 6.1	102
6.1	Livadă până la intrarea pe rod	0
7	Pădure sau alt teren cu vegetație forestieră, cu excepția celui prevăzut la nr. crt. 7.1	31
7.1	Pădure în vârstă de până la 20 de ani și pădure cu rol de protecție	0
8	Teren cu apă, altul decât cel cu amenajări piscicole	15
8.1	Teren cu amenajări piscicole	62
9	Drumuri și căi ferate	0
10	Teren neproductiv	0

iar rezultatul se înmulțește cu coeficientul de corecție corespunzător zonei în care este amplasat astfel

Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
2,3	2,2	2,1	2,0

### C) IMPOZITUL/TAXA PE TERENURILE AMPLASATE ÎN INTRAVILAN in cazul PERSOANELOR JURIDICE

#### C.1. Terenuri cu construcții

Conform art. I pct. 112\*1) din Ordonanța Guvernului nr. 16/2022

În cazul unui teren amplasat în intravilan, înregistrat în registrul agricol la categoria de folosință terenuri cu construcții, impozitul/taxa pe teren se stabilește prin înmulțirea suprafeței terenului, exprimată în hectare, din care se scad suprafețele de teren acoperite de cladiri, prin transformarea din mp conform formulei  $1\text{ha} - 10.000\text{mp}$ , cu suma corespunzătoare prevăzută în următorul tabel:

Zona în cadrul localității	Nivelul impozitului/taxei - lei/ha
A	14217
B	9659
C	4588
D	2672

#### C.2. Altă categorie de folosință decât cea de terenuri cu construcții

În cazul unui teren amplasat în intravilan, înregistrat în registrul agricol la altă categorie de folosință decât cea de terenuri cu construcții, impozitul/taxa pe teren se stabilește prin înmulțirea

