

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL PRAHOVA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**

**HOTĂRÂREA NR.**  
**privind stabilirea impozitului/taxei pe clădiri pentru anul 2023**

**Consiliul Local al Municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare nr. .... al Primarului Municipiului Ploiești – domnul Andrei Liviu Volosevici și Raportul de specialitate al Serviciului Public Finanțe Locale Ploiești nr.81251/27.07.2022 prin care se propune stabilirea impozitului/taxei pe clădiri pentru anul 2023;

Luând în considerare avizul Comisiei de specialitate nr. 1 - Comisia de buget finanțe, control, administrarea domeniului public și privat, studii, strategii și prognoze a Consiliului Municipiului Ploiești, din data de.....

Având în vedere prevederile Ordonanței Guvernului nr.16/15.07.2022 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, abrogarea unor acte normative și alte măsuri financiar-fiscale;

Având în vedere ”Studiu de piață care conține informațiile privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică anului precedent din județul Prahova”- extras pentru municipiul Ploiești;

În conformitate cu prevederile art. 1, art. 2 alin. (1) lit. h), precum și cele ale *titlului IX* din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 56, art.58 și art.106 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 5 alin. (1) lit. a), art. 16 alin. (2), art. 20 alin.(1) lit. b) și ale art. 27 din Legea privind finanțele publice locale nr.273/2006, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129 alin. (4) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. c) și art. 196 alin.(1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului privind Codul Administrativ nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** Aprobă stabilirea cotei de impozitare pentru clădirile rezidențiale și clădirile anexe aferente deținute de persoane fizice, în cuantum de 0,1% asupra valorii clădirii.

Această cotă se aplică valorii impozabile mai mari calculată prin comparație între valoarea rezultată din calculul conform Studiilor de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România și valoarea impozabilă existentă în evidența fiscală la data de 31.12.2022.

**Art. 2** Aprobă stabilirea impozitului pe cote diferențiate de impozitare pentru clădirile rezidențiale, în funcție de numărul acestora, în cazul persoanelor fizice care dețin cel puțin o clădire rezidențială în afara celei de domiciliu, pe raza municipiului Ploiești, după cum urmează:

- aplicarea cotei de 0,15 % , pentru prima clădire în afara celei de domiciliu;

- aplicarea cotei de 0,2 % pentru a doua clădire și următoarele, în afara celei de la adresa de domiciliu.

Nu intră sub incidența prezentei prevederi clădirile dobândite prin moștenire legală.

Potrivit art. 955 din Codul Civil - moștenirea legală se referă la patrimoniul defunctului care se transmite, în măsura în care cel care lasă moștenirea nu a dispus altfel prin testament.

Ordinea numerică a proprietăților se determină în funcție de anul dobândirii clădirii, indiferent sub ce formă, rezultat din documentele care atestă calitatea de proprietar, luând în calcul numai clădirile amplasate pe raza municipiului Ploiești.

În aceste cazuri contribuabilii au obligația de a depune o declarație specială de impunere pentru stabilirea impozitului pe clădiri, la compartimentele de specialitate ale autorităților administrației publice locale în raza cărora își au domiciliul, în termen de 30 zile de la data dobândirii clădirii rezidențiale.

Această cotă se aplică valorii impozabile conform primei proprietăți impozitate.

**Art. 3** Aprobă stabilirea cotei de impozitare pentru clădirile rezidențiale și clădirile anexe aferente deținute de persoane juridice, în cuantum de 0,25% asupra valorii clădirii.

Această cotă se aplică valorii impozabile mai mari calculată prin comparație între valoarea din Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România și valoarea impozabilă determinată conform prevederilor art.457 – Cod fiscal în vigoare la data de 31.12.2022.

**Art. 4** Aprobă stabilirea cotei de impozitare pentru clădirile nerezidențiale deținute de persoane fizice, în cuantum de 0,5% asupra valorii clădirii.

Această cotă se aplică valorii impozabile mai mari calculată prin comparație între valoarea din Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România și valoarea impozabilă existentă în evidența fiscală la data de 31.12.2022.

**Art. 5** Aprobă stabilirea cotei de impozitare pentru clădirile nerezidențiale deținute de persoane juridice, în cuantum de 1,35% asupra valorii clădirii.

Această cotă se aplică valorii impozabile mai mari calculată prin comparație între valoarea din Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România și valoarea impozabilă existentă în evidența fiscală la data de 31.12.2022.

**Art. 6** În procedura de calcul a valorii impozabile pe baza Studiilor de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România se va lua în calcul pentru zona A existentă în baza de date a Serviciului Public Finanțe Locale Ploiești, numai zona A central din anexele acestor studii de piață.

**Art. 7** La calculul imobilelor tip casă, se vor utiliza valorile pentru casă tip parter din Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România. De asemenea, în procedura de calcul a imobilelor tip casă se va considera clădire cu ”instalații sanitare” dacă aceasta este dotată cu instalații de apă.

**Art. 8** La calculul valorii impozabile pentru apartamentele situate în blocuri de locuințe, deținute de persoane fizice și persoane juridice, în vederea corelării bazei de date cu criteriile din Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România, se va stabili o suprafață construită medie estimată de 35 mp pentru o cameră dintr-un apartament.

**Art.9** Agenții economici, contribuabili la bugetul local al municipiului Ploiești vor depune declarație de impunere în care vor insera suprafețele și tipul clădirilor pe care le dețin, atât în format electronic cât și în format letric, în termen de 60 zile de la momentul înștiințării lor asupra modificărilor legislative, de către organul fiscal.

**Art. 10** Toate estimările făcute în vederea corelării criteriilor din Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România, cu datele din baza de date a Serviciului Public Finanțe Locale Ploiești se vor corecta ulterior depunerii cu datele din declarațiile de impunere însoțite de documente justificative, ce vor putea fi depuse de contribuabili.

**Art. 11** Prevederile prezentei hotărâri se vor integra în Hotărârea de Consiliu Local prin care se vor stabili impozitele și taxele locale pentru anul 2023.

**Art. 12** Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești va duce la îndeplinire prevederile prezentei.

**Art. 13** Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

**Data în Ploiești, astăzi,**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Contrasemnează,  
SECRETAR GENERAL,  
Mihaela-Lucia CONSTANTIN**

ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

Hr. 384 / 28.07.2022

**REFERAT DE APROBARE**

**la proiectul de hotărâre privind stabilirea impozitului/taxei pe clădiri pentru anul 2023**

La data de 15.07.2022 a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Ordonanța Guvernului nr.16 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, abrogarea unor acte normative și alte măsuri financiar-fiscale, prin care au fost aduse o serie de modificări la Codul fiscal, printre care și unele care necesită aprobarea Consiliului Local al Municipiului Ploiești.

De asemenea amintim executivului ploieștean că, potrivit Ordonanței Guvernului 16/2022 publicată în Monitorul Oficial la data de 15.07.2022, pentru anul 2023, consiliile locale adoptă hotărâri privind nivelurile impozitelor și taxelor locale, în termen de 60 de zile de la data publicării Ordonanței în Monitorul Oficial al României.

Având în vedere cele menționate mai sus, precum și Raportul de specialitate al Serviciului Public Finanțe Locale Ploiești nr.81251/27.07.2022, la proiectul de hotărâre privind **stabilirea impozitului/taxei pe clădiri pentru anul 2023**, propun Consiliului Local al municipiului Ploiești spre aprobare, prezentul proiect de hotărâre.

**PRIMAR,**

**ANDREI LIVIU VOLOSEVICI**

RAPORT DE SPECIALITATE  
**privind stabilirea impozitului/taxei pe clădiri pentru anul 2023**

I. La data de 15.07.2022 a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Ordonanța Guvernului nr.16 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, abrogarea unor acte normative și alte măsuri financiar-fiscale, prin care se aduc următoarele modificări la Codul fiscal:

1. **Un nou mod de calcul a valorii impozabile pentru clădirile rezidențiale și nerezidențiale.** Mai exact, *“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 Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România”*, după cum scrie în ordonanță.

Menționăm că prin procedura de includere a suprafețelor de teren în valoarea clădirilor, bugetul local va suferi o diminuare cu impozitele calculate pentru toate terenurile de sub construcții.

2. În Ordonanța Guvernului nr.16/2022 se stipulează faptul că, calculul valorii impozabile se face pe baza Studiilor de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România dar, în același timp, autoritățile locale sunt obligate să compare valorile impozabile calculate în acest mod cu cele existente în baza de date (calculate conform vechilor prevederi ale Codului fiscal) și să aleagă cea mai mare valoare.

3. Modalitatea de calcul a impozitului pe terenurile din intravilan, înregistrate în registrul agricol la categoria de folosință terenuri cu construcții, și a celor amplasate în extravilan. Practic, în aceste cazuri, **se vor scădea de la impozitare suprafețele de teren acoperite de clădiri.**

4. Cotele de impozitare sunt stabilite de către autoritatea centrală numai ca limită minimă, lăsând posibilitatea autorității locale să adăuneze aceste cote în funcție de criterii: economice, sociale, geografice, urbanistice, precum și de necesitățile bugetare locale.

Astfel, la clădirile rezidențiale cota de impozitare este de minimum 0,1% asupra valorii impozabile, iar la clădirile nerezidențiale cota de impozitare este de minimum 0,5% asupra valorii impozabile.

4. Obligativitatea organelor fiscale locale de a înștiința toți contribuabilii asupra noilor impozite, conform punctului 110 din OG16/2022 *”Organele fiscale locale întocmesc și transmit contribuabililor comunicări referitoare la valoarea clădirilor și a terenurilor acoperite de acestea, precum și impozitul aferent acestora, calculate în baza valorilor cuprinse în Studiile de piață referitoare la valorile*

*orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România*". Precizăm că această operațiune va costa bugetul local aproximativ 1 milion lei.

II. Instituția noastră, în vederea aplicării acestor prevederi legale, a început verificarea, calculul și compararea celor două valori impozabile rezultate din cele două modalități de calcul și a ajuns la următoarele concluzii:

- a) Majoritatea clădirilor (peste 95%) cu destinație rezidențială deținute de persoane fizice au valoarea impozabilă mai mare după calculul actual, fără a fi necesară raportarea la Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România. Cu toate acestea, pentru a respecta ad litteram legea, vom fi nevoiți să verificăm, calculăm și să comparăm fiecare rol în parte (aproximativ 140.000 roluri) și să alegem varianta cea mai mare.
- b) La clădirile nerezidențiale deținute de persoane fizice – din verificările inițiale am constatat că majoritatea valorilor impozabile sunt mai mari în Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România decât în varianta actuală, deci vom aplica calculul impozitului conform OG 16/2022, în cea mai mare proporție. În acest caz avem un număr de 4509 roluri care vor trebui verificate, calculate și comparate.
- c) La clădirile rezidențiale deținute de persoane juridice – din estimările noastre am constatat că sunt cazuri în care valoarea impozabilă este mai mare decât cea rezultată din Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România și altele unde valoarea impozabilă este mai mare din calculul actual. Și aici vom lua caz cu caz, pentru a aplica varianta corespunzătoare. La această categorie avem un număr de 962 roluri fiscale.
- d) La clădirile nerezidențiale deținute de persoane juridice – într-o proporție covârșitoare valoarea impozabilă calculată în acest moment este mai mare decât cea calculată conform OG16/2022. Precizăm că suprafața clădirii nu figurează în evidențele noastre fiscale întrucât, aceasta nu a fost luată niciodată în calcul pentru stabilirea impozitului și nici formularul tipizat – model ITL al declarației fiscale nu prevede înscrierea suprafeței clădirii. Avem în jur de aproximativ 10.000 roluri fiscale (așa cum am menționat și mai sus, fără a avea și suprafețele clădirilor) în care va trebui să calculăm în funcție de elementele pe care le avem, valoarea impozabilă a clădirii.

Cele 2 modalități de calcul permise de legiuitor se referă la calculul valorii impozabile determinate conform Studiilor de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România sau stabilirea valorii impozabile conform datelor existente în baza de date la 31 decembrie 2022.

Fiind un număr atât de mare de roluri fiscale, cumulat cu obligativitatea de a calcula în cele 2 moduri fiecare impozit datorat de contribuabilii ploieșteni, vă propunem să ne permiteți estimarea unor categorii de impozite, estimări care vor fi corectate de declarația contribuabilului, în cazurile în care estimările noastre nu vor corespunde realității.

Autoritatea centrală dorește tranziția către un mod de calcul al impozitelor datorate bugetelor locale cu raportare directă la valoarea de piață a imobilelor. Pentru punerea în practică a acestei proceduri, Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România, reprezintă un etalon al valorilor de piață existente în acest moment pe piața imobiliară din România. Din consultarea acestor studii de piață am constatat că există criterii diferite de calculare a valorii impozabile față de cele prevăzute de lege până la acest moment.

În concret, ne referim la criteriile de zonare. Deși notarii publici din municipiul Ploiești folosesc întocmai grila de zonare aprobată de Consiliul local, în aceste studii de piață la zona A acest criteriu a fost împărțit în 3 subzone și anume: central, median și periferic. În proiectul de Hotărâre propunem ca toate străzile încadrate în zona A prin HCL 553/2011 privind aprobarea zonării fiscalității municipiului Ploiești, să aibă corespondent zona A central din Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România, fără a se mai ține cont de median și periferic, deoarece ar fi imposibil de delimitat aceste 3 subzone.

În ceea ce privește calculul valorii impozabile pentru clădirile deținute de persoane fizice și persoane juridice, amplasate în blocuri de locuințe, unul dintre criteriile existente în Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România este numărul de camere din care este alcătuit acest imobil.

Fiecare camera are un corespondent denumit în Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România – ”confort”, criteriu care nu se regăsește în modul nostru de calcul.

Practic, nu este posibilă identificarea numărului de camere pentru apartamentele pe care le avem în evidența fiscală, ci numai suprafețele utile și suprafețele construite ale întregului apartament. În scopul corelării acestor informații am făcut o medie a suprafețelor corespunzătoare unităților locative începând de la 1 cameră până la 5 camere conform Legii locuinței nr.114/1996 și a reieșit suprafața construită de 35 mp pe care o vom lua în calcul la stabilirea valorii impozabile:

#### Suprafețe minimale

Nr. curent	Camere/ locuință	Suprafața utilă	Medie
	nr.	mp	
1	1	37,00	
2	2	52,00	
3	3	74,00	
4	4	93,00	
5	5	110,00	
Total	15	366	24,4

Suprafata medie utilă pentru o camera =  $24,4 \text{ mp} * 1,4$  (coeficient transformare) =  $34,14 \text{ mp}$  suprafata construită. Pentru ușurare în calcul, această suprafată a fost rotunjită la  $35 \text{ mp}$ .

Exemplu calcul impozit pe clădire pentru un apartament cu 2 camere, confort 1, situat în zona A, cu suprafata construită de  $60 \text{ mp}$ :

- $60 \text{ mp}$  (suprafata construită a apartamentului):  $35 \text{ mp}$  (suprafata construită estimată pentru o camera) =  $1,71$  camere = 2 camere;
- confort 1 conform Anexei privind gradul de confort în funcție de suprafețele utile ale apartamentelor, de la pagina 106 din Studiul de piață care conține informațiile privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specific anului precedent din județul Prahova ;
- conform Anexei 73 privind valori de piață –unice, etalon pentru apartamente situate în blocuri de locuit din Studiul de piață care conține informațiile privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specific anului precedent din județul Prahova , valoarea apartamentului exprimată în euro/mp suprafată utilă totală este de  $555$  euro;
- cursul de schimb al monedei euro la data de 31 decembrie a anului anterior celui de referință–  $4,95$  lei;
- $60 \text{ mp}$  (suprafata construită \*  $555$  (valoarea în euro din grila notarială) \*  $4,95 \text{ lei} * 0,1\%$  (cota de impozitare) =  $165$  lei.

---

**Impozit pe clădire datorat pentru anul 2023 = 165 lei.**

Aceste calcule sunt estimative și sunt în conformitate cu Legea locuinței nr.114/1996 și ele vor fi corectate în cazul în care contribuabilul depune declarație cu o situație care nu corespunde cu calculul.

De asemenea, în cazul imobilelor tip casă, în Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România valoarea impozabilă este diferențiată pentru case parter și case cu etaj, iar instituția noastră nu are aceste diferențieri în baza de date.

Soluția pe care am găsit-o este aceea de a încadra toate imobilele tip casă în categoria "casă –parter", urmând ca, dacă deținătorii vor veni să declare o altă structură a imobilului deținut, să procedăm la modificarea în consecință a calculelor.

III. În ceea ce privește cotele de impozitare, în Ordonanța Guvernului nr.16/2022 nu se mai face deosebire între persoane fizice și persoane juridice, se ține cont numai de destinația imobilului așa cum s-a început în anul 2016, legiuitorul lăsând la latitudinea autorității locale stabilirea de cote diferențiate de impozitare pentru persoane fizice și pentru persoane juridice în funcție de nevoile bugetului local.

Astfel, propunem menținerea în continuare a 4 cote de impozitare pentru clădirile rezidențiale deținute de persoane fizice și persoane juridice.



## **1. Cota de impozitare pentru clădirile cu destinație rezidențială deținute de persoane fizice**

Am efectuat o serie de simulări și am constatat că în unele cazuri, valoarea impozabilă conform evidenței noastre actuale este mai mică decât cea din Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România dar sunt și situații în care valoarea impozabilă este mai mare din calculul rezultat în modul prevăzut de OG 16/2022.

Propunem, pentru a nu afecta stabilitatea financiară a contribuabililor ploieșteni, cota minimă de impozitare de 0,1% asupra valorii clădirii;

De asemenea pentru stabilirea impozitului pe cote diferențiate de impozitare pentru clădirile rezidențiale, în funcție de numărul acestora, în cazul persoanelor fizice care dețin cel puțin o clădire rezidențială în afara celei de domiciliu, pe raza municipiului Ploiești, propunem cote diferențiate după cum urmează:

- aplicarea cotei de 0,15 % , pentru prima clădire în afara celei de domiciliu;
- aplicarea cotei de 0,2 % pentru a doua clădire și următoarele, în afara celei de la adresa de domiciliu.

## **2. Cota de impozitare pentru clădirile cu destinație nerezidențială deținute de persoane fizice**

Până la acest moment, valoarea impozabilă în acest caz a fost calculată pe baza raportului de evaluare, autorizației de construire, valorii din contract sau prin aplicarea cotei de 2% la valoarea rezultată conform art.457 – Cod fiscal. În această situație, în majoritatea cazurilor, valorile impozabile sunt mai mari în Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România. Deoarece cota de impozitare pe care am aplicat-o până în acest moment a fost de 0,2% , deci mai mica decât cea impusă de organul central, propunem aprobarea cotei minime de 0,5% prevăzută de OG 16/2022.

## **3. Cota de impozitare pentru clădirile cu destinație rezidențială deținute de persoane juridice**

Cota de impozitare aplicată până în acest moment a fost de 0,18% pentru un singur imobil și 0,27% de la a doua proprietate în sus.

În OG 16/2022 comparația făcută în vederea stabilirii modalității de calcul a impozitului se face prin raportare la modalitatea de calcul pentru stabilirea impozitului pentru clădirile cu destinație rezidențială deținute de persoane fizice.

Din simulările efectuate am constatat că o parte dintre valorile impozabile sunt mai mari în Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România și unele sunt mai mari în baza noastră de date. Și în acest caz se va lua rol cu rol pentru a se stabili valorile corecte.

Propunem cota minima de impozitare de 0,25% aplicată la valoarea impozabilă pentru a renunța la taxarea suplimentară pentru deținătorii persoane juridice a mai multor clădiri cu destinație rezidențială.

#### 4. Cota de impozitare pentru clădirile cu destinație nerezidențială deținute de persoane juridice

Cota de impozitare a fost de 1,35% aplicată la valoarea impozabilă rezultată din raport de evaluare, autorizatie de construire, valoare contract, valoare contabilă.

Din simulările efectuate am constatat că valorile impozabile din Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România sunt considerabil mai mici, aplicarea acestora ducând la o încasare de aproximativ 40% a bugetului la această sursă față de bugetul anterior.

Problema în această situație este că modalitatea veche de calcul făcea trimitere numai la valorile înregistrate în raportul de evaluare/contabilitate, fără a fi necesară identificarea suprafețelor clădirilor deținute de persoanele juridice. În acest moment, în cele 10.000 roluri fiscale, nu avem completate suprafețele acestor clădiri. Dat fiind timpul extrem de mic de implementare a prevederilor OG 16/2022, dar și faptul că în evidența fiscală nu avem documentele din care să putem prelua aceste suprafețe, am propus înștiințarea contribuabililor asupra posibilității de a depune declarații de impunere și documente justificative din care să rezulte suprafața clădirii deținute.

În cazul în care contribuabilii nu vor depune declarații de impunere, iar noi nu vom avea documente din care să identificăm suprafețele clădirilor, vom prelua datele existente la acest moment în baza de date și le vom folosi pentru anul 2023.

Pentru a menține suma colectată la această sursă de venit, dar și pentru a nu îngreuna activitatea agenților economici, propunem pentru anul 2023, menținerea cotei de impozitare de 1,35% .

De asemenea amintim faptul că, potrivit OG 16/2022 publicată în Monitorul Oficial la data de 15.07.2022, pentru anul 2023, consiliile locale adoptă hotărâri privind nivelurile impozitelor și taxelor locale, în termen de 60 de zile de la data publicării Ordonanței în Monitorul Oficial al României.

Față de cele menționate înaintăm spre aprobare proiectul de Hotărâre alăturat.

**DIRECTOR EXECUTIV,  
SIMONA DOLNICEANU**

VIZAT,  
Șef Birou Juridic – Contencios,  
CRISTIANA ZAMFIR



Intocmit,  
Steluța Mocanu



## **RAPORT DE SPECIALITATE**

la proiectul de hotărâre privind stabilirea impozitului/taxei  
pe clădiri pentru anul 2023

La data de 15.07.2022 a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Ordonanța Guvernului nr.16 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, abrogarea unor acte normative și alte măsuri financiar-fiscale, prin care se aduc modificări la Codul fiscal.

Ca urmare a analizei efectuate de către Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești, se propun următoarele:

**1.** Stabilirea cotei de impozitare pentru clădirile rezidențiale și clădirile anexe aferente deținute de persoane fizice, în cuantum de 0,1% asupra valorii clădirii.

Această cotă se aplică valorii impozabile mai mari calculată prin comparație între valoarea rezultată din calculul conform Studiilor de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România și valoarea impozabilă existentă în evidența fiscală la data de 31.12.2022.

**2.** Stabilirea impozitului pe cote diferențiate de impozitare pentru clădirile rezidențiale, în funcție de numărul acestora, în cazul persoanelor fizice care dețin cel puțin o clădire rezidențială în afara celei de domiciliu, pe raza municipiului Ploiești, după cum urmează:

- aplicarea cotei de 0,15 % , pentru prima clădire în afara celei de domiciliu;
- aplicarea cotei de 0,2 % pentru a doua clădire și următoarele, în afara celei de la adresa de domiciliu.

Nu intră sub incidența prezentei prevederi clădirile dobândite prin moștenire legală.

Potrivit art. 955 din Codul Civil - moștenirea legală se referă la patrimoniul defunctului care se transmite, în măsura în care cel care lasă moștenirea nu a dispus altfel prin testament.

Ordinea numerică a proprietăților se determină în funcție de anul dobândirii clădirii, indiferent sub ce formă, rezultat din documentele care atestă calitatea de proprietar, luând în calcul numai clădirile amplasate pe raza municipiului Ploiești.

În aceste cazuri contribuabilii au obligația de a depune o declarație specială de impunere pentru stabilirea impozitului pe clădiri, la compartimentele de specialitate ale autorităților administrației publice locale în raza cărora își au domiciliul, în termen de 30 zile de la data dobândirii clădirii rezidențiale.

Această cotă se aplică valorii impozabile conform primei proprietăți impozitate.

**3. Stabilirea cotei de impozitare pentru clădirile rezidențiale și clădirile anexe aferente deținute de persoane juridice, în cuantum de 0,25% asupra valorii clădirii.**

Această cotă se aplică valorii impozabile mai mari calculată prin comparație între valoarea din Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România și valoarea impozabilă determinată conform prevederilor art.457 – Cod fiscal în vigoare la data de 31.12.2022.

**4. Stabilirea cotei de impozitare pentru clădirile nerezidențiale deținute de persoane fizice, în cuantum de 0,5% asupra valorii clădirii.**

Această cotă se aplică valorii impozabile mai mari calculată prin comparație între valoarea din Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România și valoarea impozabilă existentă în evidența fiscală la data de 31.12.2022.

**5. Stabilirea cotei de impozitare pentru clădirile nerezidențiale deținute de persoane juridice, în cuantum de 1,35% asupra valorii clădirii.**

Această cotă se aplică valorii impozabile mai mari calculată prin comparație între valoarea din Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România și valoarea impozabilă existentă în evidența fiscală la data de 31.12.2022.

**6. În procedura de calcul a valorii impozabile pe baza Studiilor de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România se va lua în calcul pentru zona A existentă în baza de date a Serviciului Public Finanțe Locale Ploiești, numai zona A central din anexele acestor studii de piață.**

**7. La calculul imobilelor tip casă, se vor utiliza valorile pentru casă tip parter din Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România. De asemenea, în procedura de calcul a imobilelor tip casă se va considera clădire cu "instalații sanitare" dacă aceasta este dotată cu instalații de apă.**

8. La calculul valorii impozabile pentru apartamentele situate în blocuri de locuințe, deținute de persoane fizice și persoane juridice, în vederea corelării bazei de date cu criteriile din Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România, se va stabili o suprafață construită medie estimată de 35 mp pentru o cameră dintr-un apartament.

9. Agenții economici, contribuabili la bugetul local al municipiului Ploiești vor depune declarație de impunere în care vor insera suprafețele și tipul clădirilor pe care le dețin, atât în format electronic cât și în format letric, în termen de 60 zile de la momentul înștiințării lor asupra modificărilor legislative, de către organul fiscal.

10. Toate estimările făcute în vederea corelării criteriilor din Studiile de piață referitoare la valorile orientative privind proprietățile imobiliare din România, administrate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România, cu datele din baza de date a Serviciului Public Finanțe Locale Ploiești se vor corecta ulterior depunerii cu datele din declarațiile de impunere însoțite de documente justificative, ce vor putea fi depuse de contribuabili.

Față de cele prezentate mai sus, supunem spre analiză proiectul de hotărâre alăturat.

**Director Executiv,**

Nicoleta Crăciunoiu



**Șef Serviciu Buget- Împrumuturi,**

Ioana-Otilia Pelin



**JUDEȚUL PRAHOVA**  
**MUNICIPIUL PLOIEȘTI**  
**DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ, JURIDIC CONTENCIOS,**  
**ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE**  
**SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS, CONTRACTE**  
Nr. 1270 / 29.07.2022

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**la proiectul de hotărâre privind stabilirea impozitului/taxei pe cladiri pentru anul 2023**

Prin prezentul proiect de hotărâre se propune stabilirea impozitului/taxei pe cladiri pentru anul 2023, ca urmare a adoptării OG nr. 16 din 15 iulie 2022 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, abrogarea unor acte normative și alte măsuri financiar-fiscale.

Potrivit acestui act normativ se modifica modul de calcul al impozitului/taxei pe clădirile rezidențiale, pe clădirile nerezidențiale, pe clădirile care cuprind spații cu destinație rezidențială și spații cu destinație nerezidențială.

Mentionam faptul ca la art.1 pct. 117 din OG nr. 16/2022, care a introdus art. 495<sup>3</sup>, se prevede ca pentru anul 2023, consiliile locale adoptă hotărâri privind nivelurile impozitelor și taxelor locale, în termen de 60 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a prezentului cod.

Art. 16, alin. 2 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare prevede ca autoritățile administrației publice locale au competența stabilirii nivelurilor impozitelor și taxelor locale, în condițiile legii, iar potrivit art. 27 din actul normativ menționat, impozitele și taxele locale se aprobă de consiliile locale, în limitele și în condițiile legii.

Potrivit art. 129, alin. 4, lit. c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în exercitarea atribuțiilor privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei, orașului sau municipiului, consiliul local stabilește și aprobă impozitele și taxele locale, în condițiile legii.

Pentru aceste motive, prezentul raport la proiectul de hotărâre menționat, este favorabil.

**DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ, JURIDIC CONTENCIOS,**  
**ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE**  
P. DIRECTOR EXECUTIV



# S.C ARHONA EXPERTS SERV S.R.L

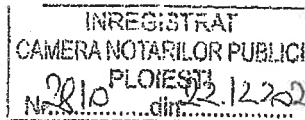
- POPA MARIAN NICOLAE - EXPERT EVALUATOR - LEGITIMATIA NR. 1676/2873 MEMBRU AL CORPULUI  
EXPERTILOR TEHNICI DIN ROMANIA (CET - R)  
- POPA DRAGOS VALENTIN - EVALUATOR AUTORIZAT - LEGITIMATIA NR. 18094 MEMBRU AL  
ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA (ANEVAR) -

Sediu: Campina, str. Zorilor, nr. 3  
CUI: 27646772, Reg. Com : J29/1350/2010

tel./fax 0244-332.433, 0722-318.902,  
E-mail: exp.marianpopa@yahoo.com

Cont : RO68INGB0000999902043768 -

deschis la I.N.G Campina



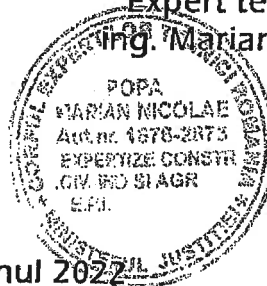
## STUDIU DE PIATA CARE CONTINE INFORMATIILE PRIVIND VALORILE MINIME CONSEMNALE PE PIATA IMOBILIARA SPECIFICA ANULUI PRECEDENT DIN JUDETEL PRAHOVA

Intocmita de Camera Notarilor Publici Ploiesti  
prin S.C ARHONA EXPERTS SERV S.R.L, Campina  
(in temeiul art. 111 alin. (5) din Legea 227/2015 - privind Codul Fiscal)

Evaluator autorizat,  
ing. dipl. Dragos POPA



Expert tehnic  
ing. Marian POPA



Realizata pentru anul 2022

## PRETURI DE PIATA - UNICE, ETALON

SPATII COMERCIALE/BIROURI  
LA PARTERUL BLOCURILOR DE LOCUINTE  
sau in CONSTRUCTII INDEPENDENTE  
cu structura din beton armat zidarie PARTER, P+n Et.  
in municipiul PLOIESTI

- euro/mp -

Vechime ani	Zona A			Zona B	Zona C	Zona D
	central	median	periferic			
0-5	668	633	598	526	384	268
6-10	635	602	568	501	364	255
11-15	602	569	538	474	345	241
16-20	568	538	508	448	326	228
21-25	535	506	479	421	307	214
26-30	502	475	449	395	288	201
31-35	467	443	419	368	269	187
36-40	434	411	389	343	249	174
41-45	401	379	359	316	230	160
46-50	367	348	329	290	211	147
51-60	334	317	300	263	192	134
61-65	301	285	270	237	173	120
66-70	268	254	240	211	154	107
>71	234	221	209	185	134	93

- In valoarea unitara a spatiilor comerciale nu este inclusa valoarea terenului aferent.



## PRETURI DE PIATA - UNICE, ETALON

GARAJE - COPERTINE METALICE TIP  
CONSTRUCTII DEMONTABILE  
situate pe teren concesionat de la Consiliul Local  
in cartierele de BLOCURI LOCUINTE  
in municipiul PLOIESTI

- euro/mp

Vechime ani	Garaje metalice				Copertine (garaje) metalice	
	Zona A			Zona B	Zona C	Zona D
	Central	Median	Periferic			
0-5	111	106	103	99	88	77
6-10	88	85	83	79	71	62
11-15	77	74	72	69	61	54
16-20	61	58	57	55	48	43
21-25	56	54	52	49	44	39
26-30	49	48	46	44	40	34
31-35	44	43	41	40	35	31
36-40	39	38	37	34	31	27
>41	33	32	31	30	27	24

- In valoarea unitara a garajelor nu este inclusa valoarea terenului aferent.

## PRETURI DE PIATA - UNICE, ETALON

IMOBILE din ZIDARIE PARTER  
in municipiul PLOIESTI

Locuinta cu pereti din zidarie din caramida, piatra sau inlocuitori, plansee lemn sau beton armat, sarpanta lemn, parter

Dotari vechime ani	cu instalatii electrice												cu instalatii electrice cu instalatii sanitare												cu instalatii electrice cu instalatii sanitare cu instalatii gaze											
	Zona A			Zona B			Zona C			Zona D			Zona A			Zona B			Zona C			Zona D			Zona A			Zona B			Zona C			Zona D		
	A1	A2	A3	B	C	D	A1	A2	A3	B	C	D	A1	A2	A3	B	C	D	A1	A2	A3	B	C	D	A1	A2	A3	B	C	D	A1	A2	A3	B	C	D
0-5	209	203	197	185	167	149	233	226	219	205	184	167	259	251	244	228	205	246	238	232	216	194	165	233	227	219	205	185	157	220	214	207	193	174	148	
6-10	199	193	187	175	158	142	221	215	208	194	174	158	246	238	232	216	194	165	233	227	219	205	185	220	214	207	193	174	148	207	201	196	183	164	140	
11-15	189	183	177	167	150	134	209	203	198	185	165	150	233	227	219	205	185	220	214	207	193	174	148	207	201	196	183	164	140	207	201	196	183	164	140	
16-20	178	173	168	157	142	127	198	192	186	174	156	142	220	214	207	193	174	220	214	207	193	174	148	220	214	207	193	174	148	220	214	207	193	174	148	
21-25	168	162	157	148	133	119	187	180	175	164	147	133	207	201	196	183	164	207	201	196	183	164	140	207	201	196	183	164	140	207	201	196	183	164	140	
26-30	157	153	147	139	125	112	175	170	164	154	138	125	194	189	183	171	154	194	189	183	171	154	131	194	189	183	171	154	131	194	189	183	171	154	131	
31-35	147	142	138	129	117	104	163	158	154	144	129	117	182	176	171	159	144	182	176	171	159	144	121	182	176	171	159	144	121	182	176	171	159	144	121	
36-40	136	132	128	120	109	97	151	147	143	133	119	109	169	163	159	148	133	169	163	159	148	133	113	169	163	159	148	133	113	169	163	159	148	133	113	
41-45	126	121	118	111	100	89	140	135	131	124	111	100	156	150	146	136	124	156	150	146	136	124	104	156	150	146	136	124	104	156	150	146	136	124	104	
46-50	115	112	109	102	91	82	128	125	120	113	101	91	143	139	134	126	113	143	139	134	126	113	96	143	139	134	126	113	96	143	139	134	126	113	96	
51-60	105	102	99	92	84	75	117	113	110	103	92	84	130	126	122	114	103	130	126	122	114	103	87	130	126	122	114	103	87	130	126	122	114	103	87	
61-65	95	91	88	83	75	68	105	102	99	92	83	75	116	113	110	102	92	116	113	110	102	92	78	116	113	110	102	92	78	116	113	110	102	92	78	
66-70	84	82	78	74	67	60	93	90	88	82	73	67	103	101	98	91	82	103	101	98	91	82	70	103	101	98	91	82	70	103	101	98	91	82	70	
>71	73	71	69	64	58	53	82	79	76	72	64	58	82	79	76	72	64	82	79	76	72	64	58	82	79	76	72	64	58	82	79	72	64	58		



**VALORI DE PIATA - UNICE, ETALON**  
**TEREN**  
in municipiului PLOIESTI

- euro/mp -

		INTRAVILAN				Arabil, livada, faneata, pasune, vie					
		Curti, constructii									
		Zona A		Zona B		Zona C		Zona D			
Central	Periferic									Zona C	Zona D
182	141	101	51	13	98	69	35	10			

Valoarea terenurilor situate in extravilanul localitatilor cu exceptia padurilor, reprezinta : - un procent de 60% din valoarea terenurilor situate in intravilanul localitatilor, pentru terenuri cu front la drumuri nationale sau judetene;

- un procent de 40% din valoarea terenurilor situate in intravilanul localitatilor, pentru terenuri cu front la drum local de exploatare;  
- pentru padurile situate in intravilanul localitatilor se va aplica o corectie de majorare cu 30%.

Corectii pentru utilitati si alte criterii :

K1. Lipsa acces direct la apa curenta si canalizare : 0,85

K2. Lipsa acces direct la retea gaze naturale : 0,95

K3. Lipsa acces direct la retea de energie electrica : 0,96

K4. Lipsa acces la drum public modernizat : 0,85

K5. Existenta pe teren a unei retele aeriene de energie electrica : 0,60

K6. Existenta pe amplasament a unei magistrale de gaze : 0,60

K6. Existenta (in baza unor documente justificative) pe amplasament a unei magistrale de gaze, apa, petrol etc : 0,60

K7. Pentru terenurile pe care sunt amplasate constructii ale teritiilor, valoarea se diminueaza cu 20%

K8. Pentru terenurile contaminate cu reziduri petroliere sau de alta natura (fapt ce rezulta dintr-un document oficial), valoarea se diminueaza cu 20%

Valoare corectata = Valoarea de baza x K1 x K2 x .... x Kn

• pentru proprietatile cu utilizare rezidentiala si industriala aflate in zona fiscala "C" incepand de la cimitirul Mihai Bravu - Petroteh-Lukoil - valoarea/mp este cea a zonei D, categoriei de folosinta "curti constructii".

## APARTAMENTE

Gradul de confort in functie de suprafetele utile ale apartamentelor

1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
confort 1				
> 26 mp	> 40 mp	> 55 mp	> 70 mp	> 100 mp
confort 2				
23-25 mp	36-40 mp	48-55 mp	60-70 mp	-
confort 3 si 4				
< 23 mp	< 36 mp	< 48 mp	< 60 mp	-

NOTA :

- Valoarea apartamentului include boxa, garaj situate la demisolul, subsolul blocului si terenul aferent in cota indiviza.
- La cladirile care prezinta risc seismic ridicat, identificate cu "bulina rosie" ca urmare a expertizarii tehnice de rezistenta si stabilitate cf. prevederilor Normativ P100/92-96, se aplica o reducere de 30%.
- Valoarea apartamentelor situate la mansarda se reduce cu 25%.



**VALORI DE PIATA - UNICE, ETALON**  
**pentru APARTAMENTE situate in BLOCURI DE LOCUIT**  
**din municipiul PLOIESTI**

- euro/mp suprafata utila totala-

Zona	Confort	1 camera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere
A central	1	603	555	544	520	508
	2	482	445	435	416	
	3	361	333	327	313	
A median	1	589	541	524	494	477
	2	471	433	419	395	
	3	353	326	315	297	
A periferic	1	575	529	511	483	465
	2	460	423	409	387	
	3 si 4	345	317	306	290	
B	1	549	506	495	474	
	2	439	405	396	378	
	3	329	303	298	284	
C	1	494	456	446	426	
	2	395	364	357	341	
	3	297	273	268	256	
D	1	460	423	415	379	
	2	367	338	332	304	
	3 si 4	275	273	248	228	

Valoarea apartamentului include boxa, garaj situate la demisolul, subsolul blocului si terenul aferent in cota indiviza.

- \* pentru camere in fostele camine de nefamilisti :
- Neamenajate cu Su < 18 mp., valoare minima = 192 euro/mp
- Reabilitate cu Su > 18 mp., valoare minima = 283 euro/mp



## VALORI DE PIATA – ETALON MINIM

pentru HALE DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE  
situate in  
municipiul PLOIESTI

- euro/mp/s.c.-

Zona vechime ani	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
0-5	201	180	162	146
6-10	190	172	155	139
11-15	180	162	146	131
16-20	171	154	139	125
21-25	160	144	130	117
26-30	150	135	121	110
31-35	141	127	114	102
36-40	130	117	105	95
41-45	120	109	98	88
46-50	111	99	89	81
51-60	100	90	82	73
61-65	90	82	73	66
66-70	81	72	64	58
>71	70	63	57	52

NOTA: valorile se refera doar la constructiile pe structura din beton armat si/sau otel, zidarie din caramida (BCA) sau panouri izopan, exclusiv constructiile de tip baraca metalica demontabila.

In cazul in care exista emisa autorizatie de demolare, acestea se considera ca neavand valoare economica.

In valoarea unitara a spatiilor de productie si depozitare nu este inclusa valoarea terenului aferent.