

REFERAT
privind aprobarea criteriilor de delimitare a zonelor fiscale și încadrarea în zone fiscale a terenurilor din intravilanul municipiului Cluj-Napoca

Conform competențelor conferite de prevederile art. 453 lit. i) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și art. 9 din Titlul IX al HG. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, consiliile locale adoptă hotărâri, privind stabilirea unui număr de cel mult patru zone și delimitarea acestora, în intravilanul unităților administrative-teritoriale, **în funcție de poziția terenului față de centrul localității, de rețelele edilitare, precum și de alte elemente specifice fiecărei unități administrativ-teritoriale, pe baza documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, a registrelor agricole, a evidențelor specifice cadastrului imobiliar-edilitar sau a oricăror alte evidențe agricole sau cadastrale.**

Delimitarea zonelor se face astfel încât acestea să acopere integral suprafața intravilanului unității administrativ-teritoriale. În cazul în care în intravilan, în urma delimitării zonelor, sunt terenuri care nu au fost cuprinse în nicio zonă, acestea se consideră a fi în zona A.

Identificarea zonelor în intravilanul unităților administrative-teritoriale se face prin literele: A, B, C și D. În cazul în care se stabilesc 3 zone, acestea sunt: A, B și C. În cazul în care se stabilesc 2 zone, acestea sunt: A și B. În cazul în care se stabilește doar o zonă, aceasta este A.

În cazul în care la nivelul unității administrativ-teritoriale se impun modificări ale delimitării zonelor, consiliile locale pot adopta hotărâri în cursul unui an care se vor aplica începând cu anul fiscal următor. Neadoptarea de modificări ale delimitării zonelor corespunde opțiunii consiliilor locale respective de menținere a delimitării existente a zonelor pentru anul fiscal următor.

Pentru asigurarea unei stabilități în ceea ce privește delimitarea zonelor, se recomandă ca aceasta să aibă caracter multianual.

Dacă în cursul anului fiscal se modifică rangul localităților, delimitarea zonelor ori limitele intravilanului/extravilanului, după caz, impozitul pe clădiri și impozitul pe teren, în cazul persoanelor fizice și al celor juridice, după caz, se modifică potrivit noilor condiții, începând cu data de 1 ianuarie a anului fiscal următor.

Prevederile Codului Fiscal (art. 457 alin. 6 și art. 465) diferențiază impozitul pe clădire și cel pe teren din cadrul localităților pe baza zonării fiscale.

Prezentul demers a fost necesar în vederea actualizării datelor privind încadrarea pe zone fiscale ca urmare a modificării limitelor intravilanului municipiului și a reglementărilor urbanistice prin aprobarea noului Planului Urbanistic General în baza HCL nr. 493/22.12.2014.

În vederea încadrării în categorii valorice și stabilirea de baremuri pentru zonele de referință s-au luat în considerare șapte criterii care au stat la baza stabilirii zonelor de impozitare și în perioadele fiscale anterioare (Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr.8/1994 privind încadrarea terenurilor din municipiul Cluj-Napoca pe zone, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr.277/1999 privind modificarea Hotărârii nr. 8/1994, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr 715/2.11.2000 privind modificarea Hotărârii nr. 277/1999 și Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 209/2003 privind modificarea Hotărârii nr. 715/2000), respectiv:

- **standardul zonei,**
- **distanța față de centrul municipiului,**
- **tipul drumului de acces,**
- **gradul de echipare edilitară cu utilități,**
- **restricții și incompatibilități prevăzute în planurile urbanistice,**
- **caracteristici geotehnice ale terenurilor și**
- **gradul de poluare a zonei.**

La rândul lor, aceste criterii au fost clasificate după cum urmează:

C1 – standardul de zonă

- | | |
|---|---|
| - zona centrului istoric, centrală, de maximă atractivitate | A |
| - zona mediană, de atractivitate medie | B |
| - zona de atractivitate redusă | C |
| - zona neatractivă sau în extinderea intravilanului | D |

C2- distanța față de centrul municipiului

- | | |
|--|---|
| - zona centrală | A |
| - zona mediană | B |
| - zona marginală | C |
| - zona periferică și în extindere intravilan | D |

C3 – tipul drumului de acces la teren

- | | |
|----------------------|---|
| - strada modernizată | A |
| - strada asfaltată | B |
| - strada pietruită | C |

- drum balastat sau de câmp	D
C4 – gradul de echipare cu utilități a zonei	
- echipare cu toate rețelele și transport în comun	A
- echipare cu toate rețelele și la distanță mică sau medie față de linia de transport în comun	B
- echipare cu rețelele edilitare, fără canalizare departe de linia de transport în comun	C
- echipare redusă sau fără echipare edilitară	D
C5 – caracteristicile geotehnice ale zonei	
- terenuri normale bune de fundare	A
- terenuri dificile, cu alunecări, în lungul torenților, degradate cu pante accentuate, în zone mlaștinoase neapte pentru construcții sau care necesită măsuri speciale de fundare	B
C6 – restricții impuse de PUG	
- pentru funcțiuni comerciale	A
- pentru funcțiuni incompatibile	B
C7 – gradul de poluare cu reziduri și noxe a zonei	
- fără poluare	A
- cu nivel mediu de poluare (cu praf, gaze de eșapament)	B
- cu poluare industrială accentuată	C
- cu poluare fonică accentuată (zona afectată de aeroport)	D
Încadrarea în zonă a terenurilor din municipiu s-a făcut prin acordarea unei ponderi diferențiate criteriilor de evaluare sus menționate :	
C1 – pondere de 45%,	
C2 -pondere de 20%,	
C3 -pondere de 10 %	
C4 - pondere de 10 %	
C6 -pondere de 5 %	
C7- pondere de 5 %	

Încadrarea terenurilor în cele patru tipuri de zone fiscale A, B, C, D s-a realizat în baza adresei administrative prin analizarea criteriilor menționate mai sus.

Imobilele cuprinse în zona de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, respectiv imobilele cuprinse în zona delimitată de “ansamblu urban – centrul istoric al orașului Cluj” au fost încadrate în zona de impozitare “A”.

Totodata zonele de interes și preponderent destinate zonelor de locuințe cu regim redus de înălțime situate în imediata vecinătate a zonei protejate au fost de asemenea încadrate în zona de impozitare "A". La încadrarea acestor terenuri s-a avut în vedere că aceste zone sunt de interes și maximă atractivitate, fiind echipate cu toate dotările edilitare și în zone de transport în comun.

Zona cartierelor și a ansamblurilor de locuințe colective realizate înainte de anul 1990, cu atractivitate medie și poziționare medie față de zona centrală au fost încadrate în zona de impozitare "B", o parte din străzi păstrându-și încadrarea anterioară. Străzile situate în aceste zone încadrate anterior într-o treaptă inferioară, datorită unor îmbunătățiri și modernizări ale infrastructurii care au dus la creșterea gradului de confort au trecut într-o treaptă superioară încadrându-se în zona de impozitare "B".

Imobilele situate în zonele de extindere care au o echipare edilitară și dotări adecvate, în apropierea mijloacelor de transport în comun sau imobilele situate în zonele pentru care s-a făcut constatarea urbanizării, au trecut într-o zonă de impozitare superioară, respectiv zona de impozitare "C".

Imobilele situate în zonele de extinderi, cu echipare edilitară incompletă, cu drumuri neasfaltate, și cu anumite restricții urbanistice au rămas în zona de impozitare "D".

Zonarea fiscală este un instrument relevant pentru stimularea circulației terenurilor, descurajarea prin politici fiscale a menținerii terenurilor agricole în limitele teritoriului intravilan, asigurarea unei corespondențe între zonarea fiscală și potențialul urbanistic real al amplasamentului.

Justificarea trecerii unor străzi dintr-o zonă fiscală în altă zonă fiscală se regăsește în punctajul acordat conform Anexei la prezentul referat.

Cu data de 1 ianuarie 2019 încetează aplicabilitatea Hotărârii Consiliului Local nr. 8/1994, așa cum a fost modificată prin Hotărârea nr. 277/1999, Hotărârea nr. 715/2000 și Hotărârea nr. 209/2003.

În aceste condiții, raportat la dispozițiile legale amintite mai sus, **propunem cu respect Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca aprobarea criteriilor de delimitare a zonelor fiscale și încadrarea în zone fiscale a terenurilor din intravilanul municipiului Cluj-Napoca, conform Anexelor 1 și 2 la hotărâre, cu aplicabilitate din data de 1 ianuarie 2019.**

DIRECTOR URBANISM,
CORINA CIUBAN

VIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ

DIRECTOR IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE,
VICTOR RĂDOI

Data 24. OCT. 2018

Semnătura: