

**DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALA
DIRECȚIA INSPECȚIE SI CONTROL
DIRECȚIA IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE
DIRECȚIA JURIDICĂ,**

Nr.552440 din 09.11.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în vederea aplicării prevederilor art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare și ale pct. 168 din Normele metodologice din 6 ianuarie 2016 de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin HG nr.1/2016 și a formularelor tipizate pentru aplicarea acestuia

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr.552358/1/09.11.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în vederea aplicării prevederilor art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și pct. 168 din Normele metodologice din 6 ianuarie 2016 de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr. 1/2016 și a formularelor tipizate pentru aplicarea acestuia;

Direcția Generală Poliția locală, Serviciul Control Protecția Mediului, Direcția Impozite și Taxe Locale și Direcția Juridică precizează următoarele:

Având în vedere prevederile art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare și pct. 168 din Normele metodologice din 6 ianuarie 2016 de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr. 1/2016 se impune cu necesitate aprobarea unui Regulament de stabilire a criteriilor de identificare a terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca și a formularelor tipizate pentru aplicarea acestuia.

Obiectul regulamentului îl constituie stabilirea criteriilor de încadrare în categoria imobilelor-terenuri neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, cadrului general de desfășurare a activităților de control și verificare pentru identificarea terenurilor neîngrijite, supraimpozitarea terenurilor din categoria imobilelor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, precum și conformarea proprietarilor acestor imobile-terenuri în asigurarea stării corespunzătoare a acestora prin efectuarea lucrărilor de întreținere, etc.

Fac excepție de la majorarea impozitului pentru terenurile neîngrijite proprietarii care dețin autorizație de construire/desființare valabilă, în vederea construirii/desființării și au anunțat începerea lucrărilor la Inspectoratul de Stat în Construcții și la autoritatea publică locală .

Autorizația de construire pentru executarea lucrărilor de intervenție în primă urgență, emisă în condițiile art.7 al.16 din Legea nr.50/1991 rep cu modificările și completările ulterioare, nu este asimilată autorizației de construire în înțelesul prezentului Regulament.

În vederea punerii în aplicare a prevederilor legale, Direcția Inspecție și Control din cadrul Direcției Generale Poliția Locală este abilitată să efectueze verificări pe raza unității administrativ-teritoriale și să întocmească fișa de evaluare a imobilului-teren, nota de constatare, somația și procesul-verbal de conformitate. Nota de constatare va fi însoțită în mod obligatoriu de planse foto care să ateste starea terenului la data evaluării. Proprietarul terenului va fi somat în scris, prin poștă, cu aviz de primire sau afișare la domiciliu sau la sediul acestuia.

În cazul în care proprietarul unui teren neîngrijit înstrăinează imobilul, înaintea termenului la care trebuia să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare, se reia procedura de la art. 3 și următoarele din Regulament, pe numele noului proprietar.

Formularele fișa de evaluare a imobilului-teren, nota de constatare, somația și procesul-verbal de conformitate) se vor constitui în anexe la Regulamentul de stabilire a criteriilor de identificare a terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Noțiunea generală de impozit este definită de art. 1 pct. 23 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală - prelevare obligatorie, indiferent de denumire, realizată în baza legii, fără contraprestație, în scopul satisfacerii necesităților de interes general.

Potrivit art. 489 alin. (5)-(8) din Codul fiscal :

„(5) Consiliul local poate majora impozitul pe clădiri și impozitul pe teren cu până la 500% pentru clădirile și terenurile neîngrijite, situate în intravilan.

(6) Criteriile de încadrare în categoria clădirilor și terenurilor prevăzute la alin. (5) se adoptă prin hotărâre a consiliului local.

(7) Clădirile și terenurile care intră sub incidența alin. (5) se stabilesc prin hotărâre a consiliului local conform elementelor de identificare potrivit nomenclurii stradale.

(8) Hotărârile consiliului local stabilite potrivit alin. (7) au caracter individual. ”

În conformitate cu pct. 168, Capitolul X, din H.G. nr.1/2016

„Pentru punerea în aplicare a prevederilor art. 489 alin. (5)-(8) din Codul fiscal, privind clădirile/terenurile neîngrijite situate în intravilan, se au în vedere următoarele:

a) în cazul clădirilor: stare avansată de degradare, stare de paragină, insalubre, fațade nereparate/necurățate/netencuite/ nezugrăvite, geamuri sparte sau alte situații de asemenea natură;

b) în cazul terenurilor: stare de paragină, acoperit de buruieni, părăsit/abandonat, insalubre, neefectuarea curățeniei în curți, neîntreținerea/nerepararea împrejmirilor sau alte situații de asemenea natură;

c) fac excepție de la majorarea impozitului pentru clădirile/terenurile neîngrijite proprietarii care dețin autorizație de construire/desființare valabilă, în vederea construirii/renovării/demolării/amenajării terenului și au anunțat la Inspectoratul de Stat în Construcții și la autoritatea publică locală începerea lucrărilor;

d) în vederea identificării clădirilor/terenurilor neîngrijite de pe raza unității administrativ-teritoriale, se împuternicesc angajații din cadrul aparatului de specialitate al primarului, cu atribuții în acest sens, să efectueze verificări pe raza unității administrativ-teritoriale și să întocmească fișa de evaluare și nota de constatare;

e) după identificarea și evaluarea clădirii/terenului neîngrijite/neîngrijit, prin grija compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, proprietarul va fi somat ca pe parcursul anului fiscal prin care s-a constatat starea clădirii/terenului, după caz, să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare până la sfârșitul anului respectiv și să mențină în continuare clădirea/terenul în stare de întreținere/îngrijire;

f) dacă pe parcursul anului respectiv proprietarul clădirii/terenului s-a conformat somației, se încheie proces-verbal de conformitate. În cazul intervențiilor pe monumente istorice, clădiri și terenuri din zonele de protecție a monumentelor istorice și din zonele construite protejate, procesul-verbal face referire la conformarea lucrărilor cu avizul Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia, potrivit prevederilor legii;

g) dacă, după expirarea termenului acordat, se constată că proprietarul nu a efectuat lucrările de întreținere/îngrijire necesare, persoanele prevăzute la lit. d) vor încheia o notă de constatare în care va fi consemnată menținerea clădirii/terenului în categoria celor considerate, conform prezentei proceduri, ca fiind neîngrijite. În acest caz, la sesizarea compartimentului de specialitate, primarul unității administrativ-teritoriale va propune spre adoptare consiliului local proiectul de hotărâre de majorare a impozitului pentru imobilul respectiv. În municipiul București, această atribuție revine consiliilor locale ale sectoarelor. Hotărârea are caracter individual, va cuprinde elementele de identificare privind zona în cadrul localității, respectiv elementele de identificare potrivit nomenclurii stradale, precum și datele de identificare ale contribuabilului. Organul fiscal local va opera majorarea în evidențele fiscale, va emite și va comunica actul administrativ fiscal în baza

hotărârii consiliului local;

h) în cazul în care proprietarul unei clădiri sau al unui teren neîngrijit înstrăinează imobilul respectiv înaintea termenului la care trebuia să efectueze lucrările de întreținere/îngrijire necesare, se reia procedura de la lit. d), pe numele noului proprietar;

i) majorarea impozitului pe clădiri/teren în cazul clădirii neîngrijite și/sau al terenului neîngrijit nu înlocuiește sancțiunile și nici nu exonerează de răspundere în ceea ce privește aplicarea prevederilor:

(i) Ordonanței Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, aprobate cu modificări și completări prin Legea nr. 515/2002;

(ii) art. 75 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

(iii) oricăror altor reglementări în această materie.”

Reținând prevederile legale de mai sus se constată că, în ceea ce privește scopul avut în vedere la redactarea art. 489 alin. 5 din Codul fiscal, este evident că legiuitorul a instituit, sub forma majorării impozitului, o sancțiune care vizează proprietarii care și-au neglijat proprietățile, majorarea cuantumului impozitului neputând fi privită ca o simplă sarcină pecuniară în interes general pe care proprietarul trebuie să o suporte în considerarea calității sale.

Din această perspectivă, obligația proprietarilor de a suporta un impozit majorat nedecurgând din obligația legală a acestora de a contribui la satisfacerea necesităților de ordin general, ci mai degrabă fiind o măsură de constrângere decurgând din pasivitatea acestora în a-și îndeplini obligația de a păstra în stare bună imobilul-teren, se constată că se impune a se stabili în concret măsura în care imobilul este neîngrijit și astfel în concret măsura în care proprietarul culpabil este ținut să răspundă, prin stabilirea unor cote diferențiate de majorare a impozitului pe teren, ca o manifestare subsidiară și a principiului echității fiscale, consacrat de art. 3 lit. c) din Codul fiscal.

Această concluzie reiese din chiar cuprinsul art. 489 alin. 5 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, în care legiuitorul prevede expres faptul că majorarea impozitului poate fi stabilită în orice procent de până la cuantumul maxim de 500 %, astfel că autoritatea deliberativă are posibilitatea legală să prevadă o majorare a impozitului cu un procent variabil, proporțional cu nivelul de încălcare de către proprietar a obligației de a păstra în stare bună imobilul-teren.

Nivelul impozitului majorat, care poate fi de 200 %, 300 %, 400 % sau 500% se stabilește anual prin hotărâre a consiliului local de stabilire a nivelului valorilor impozabile pentru anul următor, în funcție de gradul de neîngrijire al imobilului teren stabilit prin punctajul acordat prin fișa de evaluare, astfel:

- Categoria 1. Supraimpozitare cu 200 % pentru punctaj procentual între **30 % și 40 %**
- Categoria 2. Supraimpozitare cu 300 % pentru punctaj procentual între **41 % și 60 %**
- Categoria 3. Supraimpozitare cu 400 % pentru punctaj procentual între **61 % și 80 %**
- Categoria 4. Supraimpozitare cu 500 % pentru punctaj procentual **≥ 81 %**

Hotărârea de majorare a impozitului cu până la 500 % pentru imobilul-teren neîngrijit va avea caracter individual, va cuprinde elementele de identificare a terenului cum ar fi: (identificarea în regim cadastral, identificare toponimică, nomenclatură stradală, etc.) precum și datele de identificare ale contribuabilului.

În situația în care proprietarii imobilelor terenuri neîngrijite comunică luarea măsurilor de remediere, reprezentanții Direcției Inspectie și Control cu atribuții de identificare a terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca au obligația ca, în termen de maximum 15 zile calendaristice de la data notificării, să verifice realitatea susținerilor contribuabilului, întocmind în acest sens o Notă de constatare însoțită de fotografii doveditoare, care se comunică, în termen de 3 zile de la data întocmirii acesteia, Direcției de Impozite și Taxe locale.

Dacă se confirmă remedierea situației imobilului, la sesizarea Direcției de Impozite și Taxe locale, primarul municipiului Cluj-Napoca va propune spre adoptare consiliului local, proiectul de hotărâre de încetare a aplicabilității hotărârii de majorare a impozitului pentru imobilul teren respectiv, începând cu 1 ianuarie a anului fiscal următor constatării remedierii situației imobilului.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr. 227/2015, privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și ale pct. 168 din Capitolul X din Normele metodologice din 6 ianuarie 2016 de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr. 1/2016, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, proiectul de hotărâre va fi supus dezbaterii publice, urmând ulterior a fi supus analizei și dezbaterii Consiliului local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de stabilire a criteriilor de identificare a terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în vederea aplicării prevederilor art. 489 alin. (5)-(8) din Legea nr. 227/2015, privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și ale pct.168 din Normele metodologice din 6 ianuarie 2016 de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr. 1/2016 și a formularelor tipizate pentru aplicarea acestuia, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

DIRECȚIA GENERALĂ POLIȚIA LOCALĂ

DIRECTOR GENERAL,
MARCEL BONȚIDEAN

DIRECȚIA JURIDICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV,

ALINA RUS

10.11.2020

DIRECȚIA IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE,

DIRECTOR EXECUTIV,
VICTOR RĂDOI

DIRECȚIA INSPECTIE SI

CONTROL

DIRECTOR EXECUTIV,

SORIN OLTEAN

ȘEF SERVICIU PROTECȚIA

MEDIUUI,

MOLNAR ATTILA

ȘEF BIROU JURIDIC,

CARMEN MARIA PATRAS

DIRECȚIA IMPOZITE ȘI TAXE

LOCALE,

DIRECTOR EXECUTIV

ADJUNCT,

LIANA CĂPRAR