

Prin publicarea în Monitorul Oficial al Legii nr. 239/15.12.2025, au fost aduse modificări la Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal care influențează baza de impozitare/modul de calcul al impozitelor și taxelor locale datorate pentru anul 2026. Prin această lege s-au majorat impozitele și taxele locale, modul de calcul al unora dintre acestea și, nu în ultimul rând, categoriile de clădiri pentru care nu se datorează impozit sau pentru care se poate hotărî acordarea de scutire sau reducere a impozitului pe clădiri/teren/mijloace de transport prin hotărâre a Consiliului General al municipiului București.

În baza modificărilor aduse la Codul Fiscal, Consiliul General al municipiului București a adoptat hotărârea nr. 514/2025 prin care au fost stabilite nivelurile impozitelor și taxelor locale la nivelul municipiului București începând cu anul 2026.

Cotele de impozit pentru clădirile rezidențiale și nerezidențiale deținute de persoanele fizice pentru anul 2026 au rămas la nivelul anului 2025 respectiv 0,1% și 0,2% din valoarea impozabilă (conform art. 457 alin 1¹ introdus prin Legea 239/2025 cotă de impozit pentru anul 2026 nu poate fi mai mică decât cea stabilită pentru anul 2025).

Principalele modificări aduse legislației fiscale prin Legea nr 239/2025 care au influențat creșterea impozitului pe clădiri datorat de persoanele fizice în anul 2026 față de anul 2025 sunt:

✓ *Creșterea valorii impozabile(lei/mp) pentru anul 2026 cu 79,6%*

Tipul clădirii	Valoarea impozabilă 2025		Valoarea impozabilă 2026		Grad de creștere
	Cu instalații de apă, canalizare, electrice și încălzire (condiții cumulative)	Fără instalații de apă, canalizare, electrice sau încălzire	Cu instalații de apă, canalizare, electrice și încălzire (condiții cumulative)	Fără instalații de apă, canalizare, electrice sau încălzire	
A. Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereții exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic	1492	894	2.677	1.606	79,6%
B. Clădire cu pereții exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nearsă, din vălătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic	447	299	803	535	79,6%
C. Clădire-anexă cu cadre din beton armat sau cu pereții exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic	299	261	535	469	78,9%

D. Clădire-anexă cu pereți exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nersă, din vălătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic	188	112	335	201	78,2%
--	-----	-----	-----	-----	-------

- ✓ *Eliminarea reducerilor valorii impozabile ale unei clădiri raportat la anul de construire al acesteia prin abrogarea alin. 7-9 ale art. 457 din Codul Fiscal :*
- ~~(7) În cazul unui apartament amplasat într-un bloc cu mai mult de 3 niveluri și 8 apartamente, coeficientul de corecție prevăzut la alin. (6) se reduce cu 0,10.~~
- ~~—(8) Valoarea impozabilă a clădirii, determinată în urma aplicării prevederilor alin. (1) — (7), se reduce în funcție de anul terminării acesteia, după cum urmează:~~
- ~~a) cu 50%, pentru clădirea care are o vechime de peste 100 de ani la data de 1 ianuarie a anului fiscal de referință;~~
- ~~b) cu 30%, pentru clădirea care are o vechime cuprinsă între 50 de ani și 100 de ani inclusiv, la data de 1 ianuarie a anului fiscal de referință;~~
- ~~c) cu 10%, pentru clădirea care are o vechime cuprinsă între 30 de ani și 50 de ani inclusiv, la data de 1 ianuarie a anului fiscal de referință.~~

Exemplu de calcul al impozitului pe clădire pentru anul 2026 raportat la anul 2025, în funcție de anul de construire al imobilului, pentru un imobil în suprafață utilă de 50 mp:

An construire imobil	Impozit 2025 (lei)	Impozit 2026 (lei)	Grad creștere impozit 2026/2025 (%)
2015	261	487	86,59
1980	235	487	107,23
1960	183	487	166,12
1910	131	487	271,76

Precizăm faptul că, Consiliul Local al sectorului 5 nu are nicio competență cu privire la modul de stabilire a valorilor impozabile pe mp, a cotei de impozit pe clădiri, aceasta fiind de competența Consiliului General al Municipiului București.

Dacă doriți să verificați modul de calcul al impozitului pe clădiri pentru anul 2026 trebuie să determinați valoarea impozabilă a imobilului astfel:

- **Identificați suprafața construită a imobilului exprimată în metrii pătrați. Dacă nu cunoașteți această suprafață, o puteți determina prin înmulțirea suprafeței utile a clădirii cu un coeficient de transformare de 1,4 (pentru exemplul nostru 50mp suprafață utilă*1,4=70 mp suprafață construită);**
- **Determinați valoarea impozabilă a clădirii, exprimată în lei, prin înmulțirea suprafeței construite desfășurate a acesteia, exprimată în metri pătrați, cu valoarea impozabilă corespunzătoare, exprimată în lei/m², din tabelul de mai sus;**
- **Valoarea impozabilă a clădirii se ajustează în funcție de rangul localității și zona în care este amplasată clădirea (o hartă cu zona fiscală regăsiți pe site-ul https://www2.pmb.ro/harti/zonarea_fiscala/zonarea_fiscala_2004.php), prin înmulțirea valorii determinate cu coeficientul de corecție corespunzător, prevăzut în tabelul următor:**

Zona în cadrul localității	Rangul localității
	0
A	2,60
B	2,50
C	2,40
D	2,30

- **Valoarea impozabilă astfel calculată se înmulțește cu cota de impozit pe clădiri în funcție de destinație (0,1% pentru clădirile rezidențiale):
50mp suprafață utilă*1,4 coeficient de transformare*2677 lei/mp valoare impozabilă clădire din cadre de beton*2,6 (am considerat clădirea ca fiind amplasată în zona fiscală A)=487214 lei*0,1%= 487 lei IMPOZIT DATORAT PE ANUL 2026**