

Formula de calcul a impozitului la cladiri REZIDENTIALE din proprietatea persoanelor fizice (Art 457 din Codul fiscal)

Suprafata utila mp	x	1,4	=	Suprafata construita desfasurata mp	x	Coeficientul de corectie in functie de zona	x	Reducere dupa vechime cladire	x	Norma impunere lei/mp	=	Valoare impozabila	x	Cota impozit	=	Impozit calculat	x	Cota aditionala	=	Impozit datorat
		Coeficient de transformare in suprafata construita Stabilit prin Codul Fiscal, art 457 alin(5)						Stabilita prin Codul Fiscal. Abrogata incepand cu 2026 prin Legea 239/15.12.2025		Stabilita prin Codul Fiscal, Legea 239/2025				Stabilita prin HCL				Se stabileste prin HCL. La Buzau nu se aplica cota aditionala		
						A se vedea Tabelul 1		A se vedea Tabelul 2		A se vedea Tabelul 3				A se vedea Tabelul 4						

Numai la apartamente se ia suprafata utila pentru ca nu se pot masura pe contur exterior. Art 457 alin (5) Cod fiscal

Suprafata construita desfasurata -la case se regaseste in acte

Tabelul 1 Coeficientul de corectie in functie de zona. Buzau = Rang 2		Tabelul 2 Reducere dupa vechime cladire	
Zona 1: 2,4 Zona 2: 2,3 Zona 3: 2,2 Zona 4: 2,1	Pana in 31.12.2025, coeficientul se reducea cu 0.10 la apartamentele din blocurile cu mai mult de 3 niveluri si 8 apartamente	2025	10% vechime intre 30 ani -50 ani 30% vechime intre 50 ani -100 ani 50% vechime peste 100 ani
		2026	Abrogat prin Legea 239/15.12.2025

Tabelul 3	2025		2026	
	Tipul clădirii		Tipul clădirii	
	Nivelurile pentru anul fiscal 2025,conform HCL nr. 273/2024		Nivelurile pentru anul fiscal 2026 conform Codului Fiscal modificat prin Legea 239/15.12.2025	
	Cu instalații de apă, canalizare, electrice și încălzire (condiții cumulative)	Fără instalații de apă, canalizare, electrice și încălzire	Cu instalații de apă, canalizare, electrice și încălzire (condiții cumulative)	Fără instalații de apă, canalizare, electrice și încălzire
0	1	2	3	4
A. Clădire cu cadre din beton armat, sau cu pereți exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic	1.472	883	2.677	1.606
B. Clădire cu pereți exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nearsă, din vălătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic	442	294	803	535
C. Clădire-anexă cu cadre din beton armat, sau cu pereți exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic	294	257	535	469
D. Clădire-anexă cu pereți exteriori din lemn, din piatră naturală, din cărămidă nearsă, din vălătuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic și/sau chimic	185	110	335	201
E. În cazul contribuabilului care deține la aceeași adresă încăperi amplasate la subsol, la demisol și/sau la mansardă, utilizate ca locuință, în oricare dintre tipurile de clădiri prevăzute la lit. A-D	75% din suma care s-ar aplica clădirii	75% din suma care s-ar aplica clădirii	75% din suma care s-ar aplica clădirii	75% din suma care s-ar aplica clădirii
F. În cazul contribuabilului care deține la aceeași adresă încăperi amplasate la subsol, la demisol și/sau mansardă, utilizate în alte scopuri decât cea de locuință, în oricare dintre tipurile de clădiri prevăzute la lit. A-D	50% din suma care s-ar aplica clădirii	50% din suma care s-ar aplica clădirii	50% din suma care s-ar aplica clădirii	50% din suma care s-ar aplica clădirii

Tabelul 4					
Proprietari/Deținători	Tip clădiri	2025		2026	
		Prevedere (interval)	Cota	Prevedere (interval)	Cota
1. Persoane fizice	Rezidențiale și clădirile-anexă aferente	[0,08%-0,2%]	0,12%	[0,08%-0,2%] cota 2026 ≥ cota 2025	0,12%
	Nerezidențiale și clădirile-anexă aferente	[0,2%-1,3%]	0,6%	[0,2%-1,3%] cota 2026 ≥ cota 2025	0,6%