



Către: OFICIILE DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

**În atenția: Doamnei/Domnului Registrator - Șef
Doamnei/Domnului Inginer - Șef**

Referitor la: rectificarea în evidențele fiscale a suprafețelor imobilelor - terenuri și construcții

Stimate doamne,
Stimați domni,

Ca urmare a adreselor Direcției Generale Impozite și Taxe Locale - Sector 3 București înregistrate în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliare sub nr. 33861/23.07.2021 și nr. 34891/29.07.2021, prin care ni se solicită precizări cu privire la documentul emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară în baza căruia se efectuează rectificarea în evidențele fiscale a suprafețelor imobilelor - terenuri și construcții, vă comunicăm următoarele:

Potrivit art. 461 alin. (9) din Codul fiscal *În cazul clădirilor la care se constată diferențe între suprafețele înscrise în actele de proprietate și situația reală rezultată din măsurătorile executate în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru determinarea sarcinii fiscale se au în vedere suprafețele care corespund situației reale, dovedite prin lucrări de cadastru. Datele rezultate din lucrările de cadastru se înscriu în evidențele fiscale, în registrul agricol, precum și în cartea funciară (...).*

Art. 466 alin. (6) din același act normativ stipulează că *În cazul terenurilor la care se constată diferențe între suprafețele înscrise în actele de proprietate și situația reală rezultată din măsurătorile executate în condițiile Legii nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru determinarea sarcinii fiscale se au în vedere suprafețele care corespund situației reale, dovedite prin lucrări de cadastru. Datele rezultate din lucrările de cadastru se înscriu în evidențele fiscale, în registrul agricol, precum și în cartea funciară (...).*

În aplicarea prevederilor legale citate, actul care stă la baza actualizării/rectificării în evidențele fiscale a suprafeței terenului sau a construcției este **extrasul de carte funciară pentru informare** (care are anexat planul imobilului - anexa la partea I a cărții funciare) eliberat ca urmare a emiterii încheierii prin care s-a



dispus înscrierea în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a actualizării informațiilor tehnice ale imobilului.

Reamintim faptul că **certificatul de atestare fiscală nu reprezintă înscrisul doveditor al dreptului de proprietate**, în temeiul căruia se efectuează înscrierea în cartea funciară a terenului/construcției sau a actualizării cu privire la acestea. Anexarea certificatului de atestare fiscală ca piesă a documentației (de primă înregistrare, de actualizare) depuse în vederea recepției la oficiul teritorial a prezentat utilitate îndeosebi în zonele de aplicare a sistemului de publicitate bazat pe registrele de transcripțiuni - inscripțiuni.

În acest context apreciem că în situația în care **suprafața din certificatul de atestare fiscală diferă de suprafața din documentația cadastrală** depusă la oficiul teritorial în vederea recepționării, **această împrejurare nu constituie motiv de respingere a cererii de recepție și/sau înscriere**. Actualizarea în evidențele fiscale a suprafeței terenului sau a construcției se va efectua ulterior, la cererea titularului de rol fiscal, în baza extrasului de carte funciară pentru informare.

Diferențele de suprafață nu constituie motiv de respingere a cererii nici în ipoteza în care se solicită înscrierea unei construcții în evidențele de cadastru și carte funciară, conform codului 2.6.1. din anexa la Ordinul nr. 16/2019, întrucât informația din cuprinsul certificatului de atestare fiscală necesară în vederea efectuării formalității de publicitate imobiliară este cea referitoare la valoarea de impozitare, iar nu la suprafața construcției. Stabilirea cuantumului acestei valori este atributul exclusiv al organului fiscal.

Prin excepție de la cele expuse, învederăm că art. 41 alin. (3) lit. c) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 impune în mod expres **anexarea la cererea de recepție și înscriere a certificatului de atestare fiscală în care să fie indicată suprafața rezultată din măsurătorile cadastrale**. Întrucât art. 1 alin. (4) din Regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 107/2010, cu modificările și completările ulterioare, nu permite utilizarea documentațiilor cadastrale nerecepționate, în vederea respectării prevederilor legale menționate persoana interesată (posesorul) va depune mai întâi la OCPI, prin persoana autorizată, o cerere de recepție conform art. 259 și art. 262 lit. c) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare. Oficiul teritorial emite un **proces verbal de recepție** întocmit potrivit art. 267 alin. (1) lit. a) din același regulament, în baza căruia se actualizează baza de date a DITL și se emite certificatul de atestare fiscală cu suprafața imobilului **rezultată din măsurătorile cadastrale**, care va fi utilizat în vederea notării posesiei în condițiile art. 41 alin. (3) lit. c) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.



Pentru identitate de rațiune procedura cu caracter de excepție mai sus descrisă se va utiliza și în vederea emiterii certificatului de atestare fiscală necesar notării posesiei la cererea persoanelor interesate, conform art. 41 alin. (8) din lege.

În ceea ce privește **construcțiile realizate înainte de 1 august 2001**, acestea se intabulează, în lipsa autorizației de construire, în baza certificatului de atestare fiscală precum și a documentației cadastrale, potrivit dispozițiilor art. 37 alin. (2) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996. În situația în care **suprafața măsurată este mai mare decât cea menționată în certificatul de atestare fiscală** (cu respectarea erorilor admise de măsurare) și nu există alte documente din care să rezulte modificarea suprafeței construcției - de exemplu hotărâri judecătorești, autorizații de extindere a construcției - **este necesară și în acest caz întocmirea și înregistrarea în prealabil la oficiul teritorial a unei cereri de recepție tehnică** potrivit art. 259 și art. 262 lit. c) din regulamentul mai sus menționat. În baza procesului verbal emis de OCPI se vor putea actualiza evidențele fiscale, urmând ca DITL să elibereze solicitantului certificatul de atestare fiscală cu suprafața imobilului **rezultată din măsurătorile cadastrale**.

Vă adresăm rugămintea de a facilita comunicarea opiniei instituției noastre către direcțiile impozite și taxe locale din cadrul primăriilor, în vederea sprijinirii activității acestora și realizării unei practici unitare.

Cu deosebită considerație,

RÁKOSI-SEIWARTH Ildikó
Director General

Mircea Viorel POPA
Director General Adjunct

Înt: M.S.L./ 03.09.2021