

## GHID PENTRU CUMPARAREA UNEI CASE

### Ce tip de locuinta?

V-ati hotarit sa cumparati o casa.

Vom vedea aspectele mai importante de controlat sub profil tehnic-legal.Nu va faceti scrupole de a cere documentele dare vi le indicam.Investiti multi bani si trebuie sa aveti siguranta de a nu cadea intr-o cursa cu surprize neplacute.

Verificati ca locuinta a fost construita regular.Daca nu este recenta si a fost vanduta si cumparata de mai multe ori, cu siguranta si regular.Daca a fost construita de putini ani,ca proprietarul este sigur in posesul de concesiune de constructie si certificatul de a locui.

1 - Daca locuinta a fost construita abuziv, verificati daca proprietarul a prezentat in acea perioada cererea de gratiere de constructie si ca este in posesul de concesiune eliberat de Primarie.Fara acest document notarul nu poate stipula actul public.

2 - Daca locuinta este construita nou va fi constructorul insusi a va arata documentele care demonstreaza regularitatea edificiului.In caz contrar,cereti vanzatorului copia de concesiune de constructie si de a putea viziona proiectul aprobat de Primarie.Daca gasiti rezistenze, sa nu aveti incredere, dar mai mult nu achizitionati un imobil daca nu rezulta inregistrat la catastru ca locuinta.Uneori localele la ultimul etaj sau la parter corespund, in proiectul original, ca magazine sau mansarde.Constructorii fara scrupole le transforma in apartamente dar in catastru figureaza ca mansarde sau magazine.Deci, va gasiti a plati un magazin la pretul de un apartament, cu consecinte neplacute: nu puteti face lagatura la gas si lumina, si va gasiti cu un imobil fara valoare si fara posibilitatea de a fi pus in regula.

3 - Verificati ca nu sunt ipoteche pe locuinta, adica ca proprietarul nu a facut imprumuturi oferind ca garantie propriul apartament, facand o verificare catastrale si ipotecaria in registrele imobiliare.In prezenta de ipoteche comportativa cum va sugerim in capitolul "Fasele vanzarii-cumpararii" la punctul 6).

4 - Inainte de stipularea actului de vanzare-cumparare,cere de la administratorul blocului, o declaratie din care sa rezulte ca din partea vanzatorului nu sunt datorii la administratie.In caz contrar, administratia trebuie sa fie despagubita de vanzator.

5 - Verificati ca vanzatorul are titlul de vanzare: daca nu este unicul proprietar este necesar acordul ca toti vor sa vanda.Lucrul acesta este valabil in cazuri de societati, de coproprietati si de bunurile in comun intre soti.

6 - Un alt aspect de a considera este:la provenienta apartamentului, in mod particular in cazul in care a fost parvenit vanzatorului pe cale ereditara sau prin donatie.

Fiecare mostenitor,considerandu-se tratat in mod necorespunzator in repartitia ereditara, are timp 10 ani, de la decesul persoanei care a lasat mostenirea sau donatia, pentru a cere drepturile sale, cerand ca valoarea apartamentului sa vina considerata in interiorul cumulului ereditar.In certe situatii, riscati de a fi constrans de a vinde apartamentul sau sa despagubiti pe mostenitorii recurenti cu valoarea echivalenta.Chiar daca va puteti adresa persoanei care v-a vandut apartamentul, veti putea sta linistiti doar in momentul in care vanzatorul depoziteaza la notar suma de la vanzare.In acest fel mostenitorii vor avea la dispozitie valoarea echivalenta si nu veti avea probleme.

7 - Daca a vindere este o societate (constructii, cooperativa, societate imobiliara, sau in orice caz un privat cu activitate pe contul sau) care da faliment in timp de doi ani de la vanzare, expertul falimentar poate revoca (adica "anula") contractul de vanzare-cumparare si inscriere achizitorul in registrul de creditorii.In concluzie, verificati starea de sanatate economica a omului de afaceri.In 2005 a intrat in vigoare asa zisul "Pachetul de garantii" in apararea achizitorilor.Normativa obliga constructorul a elibera gratuit o fideiusiune pe acontul varsat de achizitor si de a face o polita pe zece ani,garantie pentru gravele riscuri ale imobilului.Obligatie, inca, in vigoare pentru acei care vand imobilul inainte de terminarea sa, asa ca multi constructori vand apartamentul dupa ce l-au terminat e deci nu sunt obligati sa dea garantiile ilustrate.

### Valoarea apartamentului

Este o buna norma de a se informa de valorile medii de la zona, in modul de a putea imediat porni a trata cu vanzatorul, tinand prezent conditiile obiective ale blocului si unitatea imobiliara.

Pe valoare medie se intelege pretul la mq pentru un apartament in normale conditii de manutentie.

De obicei, cine vinde, se informeaza de pretul pe piata, inmulteste valoarea pe suprafata complexiva si formuleaza cererea, fara sa tina cont ca valoarea poate sa varieze, se poate reduce sau poate sa creasca, in functie de tipologia apartamentului, de expozitie, de finisaj, de pereti si de serviciul igienic, si de conditiile cladirii in complexul sau.

Adeseori, cine vinde tinde sa ceara pretul cel mai inalt posibil, adesea superior la cel de pe piata. Deci, una este pretul cerut, si alta pretul efectiv de vanzare.

Suprafata considerata pentru vanzare este aceea comerciala, care vine calculata in felul urmator: suprafata neta a apartamentului, 100% de la suprafata peretilor perimetrali si interni, 50% de la suprafata peretilor comuni cu alte apartamente. Alte suprafete vin considerate orientativ dupa cum urmeaza:

Balcoane si terase descoperite	25% de la suprafata
Balcoane si terase acoperite inchise in 3 laturi	35% de la suprafata
Curti interioare	35% de la suprafata
Veranda	60% de la suprafata
Gradina exclusiva a apartamentului	15% de la suprafata
Gradina de vile	10% de la suprafata
Pivnite si mansarde nu locuibile	10% de la suprafata
Pivnite si mansarde locuibile	25%-50% de la suprafata

Elementele de descrestere si crestere a pretului sunt urmatoarele:

Subsolul	-30%
Parter	-20%
Parter cu gradina	-15%
Etajul 2 fara lift	-5%
De la etajul 3 in sus fara lift	-10% pentru fiecare etaj
Etajul atic	+20%
Locuinta cu mai multe bai	+5%
Incalzire autonoma	+5%
Absenta de incalzire	-5%
Instalatia electrica nonconforma	-5%

Nota: Deoarece pe piata libera nu exista valori obiective absolute si folosim acordul intre parti, indicatiile care vi le dam, impreuna cu sugerimintele urmatoare, va ajuta sa va formati o idee de tot ceea ce poate sa constituie elemente de tratativa.

Apartamentul inchiriat sufera o devalorizare a pretului mediu pe mq cuprinsa intre 20% si 30%.

### **Conditiiile blocului**

Statul de manutentie al unui bloc este vizibil fiecaruia, dar lucrarile de efectuat sau defecte de structura, care va va angaja din punct de vedere economic dupa cumparare, fug ochiului.

Informati-va daca sunt probleme de statica, daca au fost efectuate modificarile instalatiei electrice si termice si acele relative la prevenirea incendiilor. Asa cum va sfatuim sa verificati, daca instalatia de incalzire este centralizata, ca assemblea de locatari nu a deliberat dezactivarea si instalarea de instalatii (centrale) autonome.

Toate aceste aspecte constituie elemente de tratativa. Identice elemente de valutare sunt reprezentate de la prezenta sau absenta gazului metan, a apei directe.

### **Conditiiile apartamentului**

In ceea ce priveste internul apartamentului, ochiul are partea sa, si in el trebuie sa va incredeti, daca nu aveti intentia de a cheltui ceva in plus pentru al vedea un expert ( arhitect, inginer, geometru).

Nu va convine, in schimb, sa economisiti pe expert si sa va incredeti pe ceea ce vi se spune daca notati crapaturi difuze si groase pe pereti sau tavan. Expertul va fi in masura sa valuteze daca sunt crapaturi simple sau poate constituie un semnal de alarma.

Mult mai delicata este valutarea instalatiei electrice, care trebuie sa fie adecvata conform normelor de siguranta. O instalatie de mai mult de douazeci de ani trebuie sa fie inlocuita deoarece componentele pot pierde capacitatea de izolare.

In cazul constructiilor noi, constructorul trebuie sa ofere achizitorului si harta instalatiei electrice. In cazul apartamentelor vechi se incearca cu ajutorul vanzatorului o reconstruire a hartii. Va fi necesar in cazul interventiilor partiale sau totale. Un bun electricist, in orice caz, este in gradul de a individualiza pozitia firelor electrice.

In ceea ce priveste instalatia hidrica, este necesar a se informa la locatari. Frecventele pierderi sau infiltratii de apa demonstreaza ca tuburile sunt uzate si ruginite, si va fi nevoie sa fie inlocuite.

Deci, trebuie sa se negocieze cu pretul apartamentului, in functie de imbunatatirile care trebuiesc facute.

### **Liber sau inchiriat?**

Este o problema serioasa , deoarece des se achizitioneaza un apartament inchiriat pentru devalorizarea circumstantei in care se gaseste: de la 20% la 30% in functie de scaderea contractului si de chiria platita de chirias.

In momentul actual ne putem gasi in fata a doua tipuri de contracte: un contract a canon liber cu durata de 4 ani plus 4, sau un contract a canon usurat cu durata de 3 ani plus 2.

Contractul liber poate sa fie dezis la scaderea primilor patru ani numai in caz de necesitate, si la scaderea contractului de inchiriere dupa 8 ani. Contractul a canon usurat poate fi dezis in caz de necesitate numai la scaderea primilor trei ani, si la scaderea contractului de inchiriere la cinci ani. Decizia in ambele cazuri trebuie sa fie facuta 6 luni inainte de scadere.

Daca in urma avizului chirasul nu lasa apartamentul, veti fi constransi sa-l chemati in judecata, care in functie de circumstante, poate dura ani.

Deci, daca aveti nevoie de un apartament unde sa locuiti imediat, evitati sa cumparati un apartament inchiriat.

In prezenta de un inchirias, si inainte de a cumpara apartamentul, cereti o copie a contractului de inchiriere pentru al examina cu un avocat.

### **Responsabilitatile vanzatorului**

Cine vinde trebuie sa garanteze ca imobilul nu are vicii care pot compromite locuirea la ceea ce este destinat. Garantia este valabila numai cu o declaratie scrisa in fata notarului, deoarece daca vanzatorul a ascuns in mod intentionat prezenta viciilor, cumparatorul poate sa ceara rezolutia contractului de vanzare sau reducerea pretului. Daca blocul, de exemplu, trebuie sa fie demolat dupa o scurta perioada de la cumparare, si aveti probe ca vanzatorul era instiintat, puteti cere rezolutia contractului, si restituirea sumei platite.

Denuntul viciilor trebuie sa fie facut in termen de opt zile de la descoperire, si in orice caz nu dupa un an de la cumparare.

In cazul unui apartament nou, garantia de vicii oculte, care nu au fost relevate in momentul achizitionarii, dureaza doi ani si trebuie sa fie denuntate constructorului in termen de 60 de zile de la descoperire.

Responsabilitatea constructorului cu privire la structura edificiului, este in schimb de 10 ani si denuntul trebuie sa fie facut in termen de un an de la descoperire.

### **Fazele vanzarii-cumpararii**

In propunere si in actul de vanzare-cumparare se introduce "buletinul de identitate" al apartamentului.

Vanzarea-cumpararea poate fi efectuata la corp sau la masura. Pretul concordat cu compromis, si deci in actul notarial, se poate referi la suprafata reale ( vanzarea la masura) sau la forfe (vanzarea

la corp). In general se indica vanzarea “la corp”. In vanzarea la masura, una dintre parti poate cere reducerea sau integrarea pretului stabilit daca, la predare, suprafata comerciala rezulta superioara sau inferioara chiar si de un singur “douazeci” de aceea indicata in “rogito” (actul notarial) sau in propunere.

In actul de vanzare-cumparare este obligatoriu, pedeapsa la nulitate, actul scris, cu formularea tuturor elementelor utile in individuarea apartamentului: descrierea si pozitia, si de asemenea vointa de a vinde si de a cumpara si pretul stabilit.

Este foarte important sa se cunoasca urmatoarele faze.

Simplele chitante de plata pentru arvune pot fi considerate ca nu sunt valabile daca in ele nu se specifica motivul varsamantului si extremele apartamentului. De aceea, este necesar sa se scrie si preliminarele vanzarii-cumpararii (propunerea), chiar daca nu reprezinta un pasaj obligatoriu pentru a ajunge la stipularea actului notarial, dar este o garantie pentru achizitor. In lipsa propunerii de achizitionare, acordul verbal sau simplele chitante de plata sunt considerate nule.

Ce diferenta este intre intelegere si propunere de achizitionare? In primul caz sunt vincolate in procesul de vanzare-cumparare ambele parti; in al doilea caz, propunerea fiind semnata numai de achizitorul aspirant, este numai acesta angajat si nu vanzatorul, care se poate razgandi. Daca se intampla asta, achizitorul aspirant are dreptul numai la restituirea sumelor varsate.

**Datele readuse in intelegere vor fi aceleasi si in actul notarial:**

- 1) numele si prenumele partilor, data si locul de nastere, domiciliul, codicele fiscal,
- 2) descrierea apartamentului, categoria si extremele cadastrale, blocul, scara, etajul, internul, anul de constructie, garantia vanzatorului ca nu sunt ipoteche, conformitatea urbanistica, daca este locuibil, datorii la asociatia de locatari, vincoli, si indicarea daca apartamentul este liber sau ocupat de vanzator sau de un chirias.

**Verificati daca apartamentul indicat corespunde efectiv cu acela pe care voi l-ati vazitat, controland ca sunt scrise corect datele relative la strada, la numarul civic, la scara, la etaj si la intern.**

- 3) pretul stabilit, modalitatile de plata, un avans din depozit si alte eventuale anticipari, termenul in care va fi stipulat in “rogito” (actul notarial).

**Depozitul ( in general de la 2 la 5 mii euro, este in orice caz proportional cu valoarea imobilului) poate fi confirmatoriu sau penitentiar. Cu depozitul confirmatoriu, daca este achizitorul cel care renunta la contract pierde depozitul; daca este vanzatorul, cel care renunta va trebui sa restituie depozitul dublu. Cu depozitul penitentiar vine fixata o penalitate fixa, care va trebui sa fie varsata fara ulterioare agravari din partea celui care renunta la contract.**

- 4) Eventuala indicare a notarului, care de obicei vine ales de achizitor.

- 5) Daca vanzatorul ocupa apartamentul, este necesar a se stabili timpul si modalitatile de eliberare al apartamentului, posibil inainte de stipularea rogitalui (actului notarial).

- 6) O particulara atentie la eventualele ipoteche: este sfatuitor sa introduceti in intelegere o declaratie explicita a vanzatorului care declara libertatea apartamentului de la dari ipotecare, servitute, vincoli arhitectonici ect. Daca apartamentul rezulta ipotecat, se va cere liberarea, adica anulara ipotecii. In caz contrar, in momentul stipularii notariale, va sfatuim de a retine suma corespunzatoare de la ipoteka, varsand-o la notar cu dispozitia de a o restitui vanzatorului in momentul in care acesta a obtinut anulara ipotecii.

- 7) Daca vi sa transferit imprumutul bancar de la vanzator la achizitor, sau in cazul achizitionarii de la un constructor, trebuie sa fie indicata precis valoarea imprumutului bancar, extremele din ultima rata platita, eventualul finantiament. Daca ratele imprumutului, in asteptarea dividerii intre apartamentele blocului, vin platite direct de constructor la banca, verificati la banca care a oferit creditul daca plata a fost efectuata regulat: uneori s-a intamplat ca constructorul nu a achitat ratele iar banca a cerut despagubiri cumparatorilor.

- 8) Daca “rogitul” (actul notarial) va fi stipulat mult timp dupa intelegere, va fi oportun inregistrarea propunerii la Agentia Teritoriala (ex.Conservarea la Registru Imobiliar). In acest mod

achizitorul se tuteleaza de eventualele transcrieri “de prejudiciu” din partea vanzatorului (de exemplu, un sechestr).

### Agentia imobiliare

Complexitatea numeroaselor verificari pentru un apartament de achizitionat, si putinul timp la dispozitie, ne imping des sa ne adresam unei agentii imobiliare.

Agentii imobiliari autorizati sunt inscrisi la Camera de Comert, unde au trebuit sa sustina un examen, si au o legitimatie recunoscuta. Agentul imobiliar trebuie, conform legii, sa verifice provenienta apartamentului, titularitatea, daca sunt prezente vincole si sa garanteze cu oportune clauze vanzatorului si cumparatorului. Si des acelasi agent se intereseaza pentru un imprumut bancar.

Achizitorului interesat i se cere sa semneze, contextual la varsarea unui depozit, un angajament\propunere de cumparare, subordonata la acceptarea proprietarului. Acesta va trebui sa se pronunte in termen de 8\10 zile si daca intre timp a incasat (chiar prin intermediul agentiei) bani lichizi sau o foaie de cec cu depozitul, propunerea este acceptata.

Un agent imobiliar nu poate achizitiona direct apartamente. O agentie care face asta trebuie sa declanseze o alarma in vanzator sau cumparator: aproape sigur achizitioneaza la un pret mic pentru a-l vinde la un pret mult mai mare.

Comisionul pentru agentie corespunde fie din partea vanzatorului cat si a cumparatorului. Nici o lege nu stabileste cat poate sa ceara un agent. In mod actual, un comision care nu depaseste 2% din pretul de vanzare reprezinta o cerere egala, dar multi agenti se multumesc cu 1-1,5%

Amintiti-va de a cere chitanta, deoarece cheltuielile de mediatie imobiliara sunt deduse din declaratia de venituri pana la un maxim de 1.000,00 euro.

Nominativul agentului imobiliar, si comisionul varsat lui, trebuie sa fie indicate in actul notarial.

### Cheltuielile pentru acte si impozitele

Cheltuielile pentru actul de vanzare-cumparare sunt de raspunderea achizitorului si sunt procentual proportionate in functie de valoarea vanzarii imobilului. Mai inalta este valoarea imobilului mai mic va fi procentul cerut de notar, care poate oscila orientativ intre 0,7% si 2%.

Cand se cumpara o casa, cumparatorul este tinut, in plus, sa plateasca impozitul de registru, sau alternativ Iva, impozitul ipotecar si cadastral, care vin calculate in pretul de vanzare, si in functie de forma juridica a vanzatorului, in felul urmat:

## VANZATOR

## IMPOZITE

Achizitionez de la:

Privat – Firma “nu constructoare” – Firma constructoare sau de restructurare care vinde dupa 4 ani de la terminarea lucrarilor	<u>Registru</u>	<u>7%</u>
	<u>Ipoteca</u>	<u>2%</u>
	<u>Cadastru</u>	<u>1%</u>

Firma constructoare sau de restructurare care vinde dupa 4 ani de la terminarea lucrarilor	<u>Iva</u>	<u>10%</u>
	<u>Registru</u>	<u>168 euro</u>
	<u>Ipoteca</u>	<u>168 euro</u>
	<u>Cadastru</u>	<u>168 euro</u>

### Reduceri fiscale la achizitionarea primei case

Cand se achizitioneaza “prima casa” se poate beneficia de un regim fiscal redus care permite sa platim impozitele intr-o masura inferioara.

Achizitionari de la privati	<u>Registru</u> <u>Ipoteca</u> <u>Cadastru</u>	<u>3%</u> <u>168 euro</u> <u>168euro</u>
Achizitionari de la firma constructoare (sau de restructurari) in timp de 4 ani de la terminarea lucrarilor	<u>Iva</u> <u>Registru</u> <u>Ipoteca</u> <u>Cadastru</u>	<u>4%</u> <u>168 euro</u> <u>168 euro</u> <u>168 euro</u>
Achizitionari de la firma nu constructoare  Achizitionari de la firma constructoare (sau de restructurari) dupa 4 ani de la terminarea lucrarilor	<u>Iva</u> <u>Registru</u> <u>Ipoteca</u> <u>Cadastru</u>	<u>Scutita</u> <u>3%</u> <u>168 euro</u> <u>168 euro</u>

Pentru a uzufri de beneficii fiscale pentru « prima casa » nu este necesar ca imobilul achizitionat sa fie destinat ca locuinta personala si/sau a familiarilor. Vin reduse taxele pentru achizitionarea unei case, indiferent care va fi uzul pe care-l vom da, numai sa existe rechizitele care le vom vedea in continuare.

Beneficiile sunt recunoscute in momentul registrarii actului. Sunt valabile si in momentul in care se achizitioneaza o casa cu “nuda proprietate”, uz sau uzufruct.

#### **Achizitionarea pertinentelor**

Beneficiile pentru prima casa se cuvin in acelasi mod si pentru achizitionarea pertinentelor sale, chiar daca se efectueaza cu act separat, dar numai pentru o pertinenta pentru fiecare dintre urmatoarele categorii cadastrale:

- C/2 (pivnita sau mansarda);
- C/6 (garaj sau box auto);
- C/7 (acoperis sau post auto).

Unitatile imobiliare clasificate in catele categorii cadastrale se pot gasi si in apropierea locuintei principale dar trebuie sa fie destinate in mod durabil in folosinta casei de locuit.

#### **Rechizitele pentru a se bucura de beneficiile “prima casa”**

Primul rechizit indispensabil pentru a se bucura de reduceri fiscale este acela ca achizitionarea priveste casa de locuinta nu “de lux”, de exemplu daca suprafata sa este superioara de 160 mq, peretii acoperiti in stofa, piscina etc.

Daca se achizitioneaza o locuinta considerata nu “de lux”, beneficiile se cuvin, facand abstractie de categoria cadastrale a imobilului, numai in prezenta de determinatele conditii:

a) Imobilul trebuie sa fie situat in Primaria in care achizitorul are resedinta sau in care intentioneaza sa o stabileasca in termen de 18 luni de la stipulare, sau in Primaria unde achizitorul desfasoara propria activitate principala.

b) Achizitorul nu trebuie sa fie titular, exclusiv sau in comun cu sotul/sotia, de drepturi de proprietate, uzufruct, uzul si .....

c) Nu trebuie sa fiti titulari, nici pe cote sau in comun cu altii, pe tot teritoriul national, de drepturi de proprietate, uz, uzufruct sau nuda propieta, pe o alta casa de locuit, achizitionata, chiar si de sot/sotie, beneficiind de reduceri pentru achizitionarea primei case.

**La contribuabili care nu au cetatenia italiana, beneficiile se cuvin numai in prezenta de toate conditiile prevazute si, in particular, cand achizitorul are resedinta in Primaria in care se gaseste imobilul achizitionat (sau o stabileste in termen de 18 luni).**

In prezenta de rechizitele mai sus enumerate beneficiile “prima casa” revin chiar daca bunul este achizitionat de un minor nu emancipat sau de alte persoane incapabile(cei care au interdictie sau inabilitate).

Conditiiile de la punctele b) si c) si obligul de a stabili resedinta, in termen de 18 luni, din partea achizitorului care nu are resedinta in municipiul unde este situat imobilul care se achizitioneaza, trebuie sa fie atestat cu o declaratie introdusa in actul de achizitionare.

Cand se pierd beneficiile “prima casa”

Achizitorul pierde beneficiile fiscale daca:

- declaratiile aduse in actul de achizitionare sunt false;
- nu transfera resedinta in municipiul unde se gaseste situat imobilul in termen de 18 luni de la cumparare;
- vinde sau doneaza locuinta inainte de a decurge termenul de 5 ani de la data cumpararii.

Beneficiile nu se pierd daca intr-un an de la vanzare sau donare contribuientul achizitioneaza un teren si, mereu pe acelasi teren, realizeaza un fabricat nu de lux ci de locuinta principala.

Decaderea beneficiilor comporta recuperul de la diferenta impozitului nu platit si a intereselor si in acelasi timp aplica o sanctiune de 30% din impozitul insusi.

### Cum se calculeaza impozitele

Impozitele se calculeaza pe valoarea imobilului (baza impozabila) declarat in rog (actul notarial). In vanzarea intre privati, **valoarea imobilului poate sa corespunda la valoarea cadastrala**, si deci au o valoare inferioara la valoarea de pe piata, cu conditia ca in actul notarial, vine in orice caz indicata valoarea efectiva de la vanzare-cumparare.

Cand vanzatorul este o societate sau un privat care actioneaza in domeniul unei activitati comerciale, valoarea de declarat este acea efectiva de pe piata.

### Cum se calculeaza valoarea cadastrala

Valoarea cadastrala vine calculata inmultind venitul cadastral (revalutat la 5%) cu urmatoorii coeficienti:

- 110 pentru prima casa;
- 120 pentru fabricatele apartenente grupurilor cadastrale A, B, C (excluse categoriile A/10 si C/1);
- 60 pentru fabricatele de la categoria A/10 (oficii si birouri private)
- 40,8 pentru fabricatele de la categoria C/1 (magazine si buticuri).

### Principalele categorii cadastrale

CATEGORIA	TIPOLOGIE
A/1	Locuinta de tip
A/2	Locuinta de tip civil
A/3	Locuinta de tip economic
A/4	Locuinta populara
A/5	Locuinta de tip ultrapopular
A/6	Locuinta de tip rural
A/7	Locuinta in vile, cu mai multe apartamente.
A/8	Locuinta in vile
A/9	Castele si palaturi de o eminenta stima artistica si istorica
A/10	Oficii si birouri private
A/11	Locuinte si case tipice de la zona
B/1	Colegiu si bancheturi, ospicii, manastiri, seminarii, cazarmi etc.
B/2	Aziluri si spitale
B/3	Puscarii
B/4	Oficii publice
B/5	Scoli, laboratoare stiintifice
B/6	Biblioteci, muzee, galerii, academii etc.
B/7	Capele si oratorii nu destinate activitatii culturii

<b>B/8</b>	Magazine subterane pentru depozitul alimentelor
<b>C/1</b>	Pravalii si buticuri
<b>C/2</b>	Magazine si localuri de depozite
<b>C/3</b>	Laboratoare pentru arte si meserii
<b>C/4</b>	Sali de sport
<b>C/5</b>	Stabilimente balneare si de ape curative
<b>C/6</b>	Grajduri, garajuri
<b>C/7</b>	Acoperisuri inchise sau deschise

### **Consilii finale pentru achizitionare si imprumuturi**

Inainte de a proceda pentru achizitionarea unei case cateva considerari practice.

Tipul de achizitionare, **de la privat sau de la constructor**, depinde de budget-ul financiar care-l avem la dispozitie.

De tinut cont ca bancile nu finanteaza, de obicei, pentru o valoare superioara de 70-75% din imobil, si ca, in consecinta, rezidul de 30-35% trebuie sa ii aveti disponibili.

Sunt banci care aloca imprumuturi de o valoare egala cu 100% din valoarea imobilului. Dar cine are un venit care nu i-a permis sa economiseasca, cu mare dificultate poate sa-si permita sa platesca (pe un imprumut de 15 ani de 200.000,00 euro) rate lunare de 1.600,00 euro.

Intr-adevar, rata unui imprumut suportabil vine calculata de 33% din venit, si deci o rata de 1.600,00 euro presupune un venit lunar de aproximativ 5.000,00 euro.

Trebuie sa cercati Institutele de Credit (rare) care acorda imprumuturi cu durata de 25 sau 30 de ani, tinand prezent ca imprumutul trebuie sa fie stins la implinirea varstei de 75 de ani a petitionarului.

Strada mai practica este recursul la achizitionarea de la un constructor sau de la o cooperativa. In acest caz, de obicei, vine varsat un anticip si costul care nu este acoperit de imprumut vine distribuit in rate cu statul de inaintare a lucrarilor.

In orice caz, inainte de a proceda la achizitionare angajandu-va cu o intelegere, **va convine sa va adresati unei banci si sa cereti daca e, pana la ce suma va fi cu siguranta acordat imprumutul.**

Va fi mai usor, dupa aceea, sa cautati apartamentul corespunzator la finantiamentul care va va fi acordat.

Vedem care sunt tipologiile de **taxe de interese** aplicate de imprumuturi:

**Taxe fixe:** taxa de interes ramane fixa pe toata durata imprumutului:

Imprumutul la taxa fixa este indicat cand:

- vrem sa platim rate egale si sa cunoastem imediat valoarea complexiva a debitului;
- se prevede o crestere a inflatiei si deci a taxelor;
- petitionarul este un muncitor dependent cu un salariu mediu.

Avantaje: imprumutul la taxa fixa ofera posibilitatea de a planifica cu certitudine bilantul familial, eliminand riscul legat de cresterea taxelor.

**Taxe variabile:** taxa de interese variaza in functie de mersul unui sau mai multi parametri specifici indicati in contractul de imprumut (inflatiune, cresterea costului monedei etc.)

Imprumutul la taxa variabila este indicat cand:

- vrea sa se riste pe mersul economiei;
- se prevede o scadere a inflatiei;
- petitionarul are un venit mediu – inalt;
- imprumutul este de un import inalt.

**Taxe mixte:** Taxa fixata initial poate fi modificata la scadente si  
Imprumutul la taxa mixta este indicat cand:



- se prevede o crestere la inceput si o reducere in anii succesivi.
  - petitionarul nu vrea sa prinda imediat o decizie definitiva in ceea ce priveste tipul de taxa.
- Diverse banci, cu scopul de a atrage majoritatea clientilor, propun o taxa de intrare, sau o taxa promotionala mica aplicata pe o perioada limitata. Dupa aceasta perioada, vine aplicata taxa prevista in contract.

(Traduzione di **Simona Pascu**)